



**PRESIDENT**

Monsieur le Vice-Président  
MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION  
2 rue Pierre et Marie Curie  
BP 90019  
68948 MULHOUSE CEDEX

Sainte Croix-en-Plaine, le 22 février 2024

**Objet**

PLU de Brunstatt Didenheim  
Arrêté

Monsieur le Vice-Président,

Par courrier réceptionné dans nos services en date du 6 décembre 2023 et en application des articles L 153-16 du code de l'urbanisme et L.112-3 du code rural relatif à la réduction des espaces agricoles, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 16 octobre dernier.

Il ressort de ce document arrêté qu'un certain nombre de remarques émises par les différents services lors des diverses réunions des personnes publiques associées ait globalement été pris en compte.

Veillez trouver celles que nous suggèrent les pièces du dossier.

**1. Sur les choix retenus en matière de développement urbain et la lutte contre de l'étalement urbain**

Globalement, les limites d'urbanisation correspondent à celles déjà existantes sur les documents d'urbanisme en vigueur des anciennes communes de Brunstatt (2018, et qui visait pour partie à contenir l'étalement urbain) et de Didenheim (2004 avec diverses modifications).

Les modifications de zonages et changements de destination sont plus importants sur la partie Didenheim, notamment sur le secteur en aval de la ZAC des Collines.

**Pour l'habitat**, le taux annuel de croissance de la population est relativement élevé (0,92%/an). Il est supérieur au taux de croissance du département. Cette prévision peut s'expliquer par l'accueil d'une partie de la population qui quitte le centre-ville de Mulhouse.

La justification de la limitation de l'étalement urbain est démontrée notamment par la rétrocession de zones 1AU en A ou N (environ 27 ha). Néanmoins, il est constaté que les rétrocessions visent rarement à protéger des espaces agricoles de production. En effet, il s'agit pour la plupart d'espaces présentant davantage une sensibilité sur le plan environnemental que d'espaces à vocation agricole. Par ailleurs, nous considérons que ces rétrocessions ne permettent pas de limiter l'étalement urbain qui est déjà effectif sur ces espaces.

**Siège Social  
Site du Bas-Rhin**

Espace Européen de l'Entreprise  
2, rue de Rome  
CS 30022 SCHILTIGHEIM  
67013 STRASBOURG Cedex  
Tél. : 03 88 19 17 17  
Fax : 03 88 83 30 54  
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  
direction@alsace.chambagri.fr

**REPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Etablissement public  
loi du 31/01/1924  
Siret 130 018 153 00010  
APE 9411Z

[www.alsace.chambagri.fr](http://www.alsace.chambagri.fr)

Parmi ces rétrocessions :

- Zone du camping Ng (4.24 ha) : espace déjà aménagé
- Réduction d'une ancienne zone d'aménagement 1AUb et classement en EBC (1.26 ha), au sein des espaces bâtis
- Création d'une zone Nr (anciennement classée en UC1 (7,03 ha)) pour la création d'un bassin de rétention. C'est un aménagement urbain consommateur de foncier
- Parc boisé urbain : 1,26 ha (quartier Bellevue)
- Divers secteurs en franges d'urbanisation dans le lit majeur de l'Il (jardins, boisements, friches boisées...)
- Espaces de voiries

Ces rétrocessions, majoritairement incluses dans les espaces urbains ne permettent pas la limitation de la tache urbaine.

Le secteur de rétrocession le plus important et le plus significatif en terme de superficie se situe en aval du Parc des Collines par un classement en N et une forte protection des boisements existants : secteur fortement contraint (enclave en milieu urbanisé, difficultés d'accès, protection des boisements...), laissant peu de place au développement de l'agriculture.

Pour l'habitat, les secteurs aménagement se concentrent :

- Secteur Brunstatt : Zones 1AU habitat déjà en cours d'aménagement (permis d'aménager délivrés)
- Secteur Didenheim : en aval du Parc des Collines, avec un phasage d'aménagement

La recherche de densification de l'habitat est favorable à la limitation de l'étalement.

De même, la reconversion d'une friche industrielle à l'entrée de Didenheim en secteur d'habitat répond totalement à la limitation de l'étalement urbain.

### **Concernant les équipements :**

Au sein des espaces agricoles, certains projets d'aménagement sont consommateurs de foncier à vocation agricole :

- bassin de rétention projeté en ER n°9

Nécessité de comptabiliser la consommation foncière liée à cet aménagement

- ER n°1 pour aménagement Routier Mulhouse Altkirch Burnhaupt (or procédure PLU)

### **STECAL et secteurs indicés en zone N :**

Le plan de zonage présente divers secteurs classés en N indicés

- **Na** (aire de pique-nique et abri) : Ce secteur s'inscrit sur un espace agricole. Or, aux vues des précédents échanges, il apparaîtrait que le projet devrait s'inscrire sur les espaces boisés avoisinants (lieu de pause pour les randonneurs, avec un ancien abri qui a été vandalisé dans le passé). Ainsi, il s'agirait d'une erreur matérielle survenue au moment de la réalisation des plans de zonage. La Chambre d'agriculteur demande un calage du projet de zonage sur le parcellaire approprié.

- **Nr** (aménagement d'un bassin de rétention d'eau de ruissellement) : bien que classé en N, ce secteur fait partie des aménagements nécessaires au développement urbain. La consommation foncière liée à cet aménagement devrait être prise en compte (alors que les justifications du PLU le présentent comme participant à la limitation de l'étalement urbain).
- **Nz** (protection et reconstitution de zone humide) : Plusieurs secteurs Nz sont repérés sur le plan de zonage
  - Lieudit Lerchenberg (en limite avec Hochstatt) : une partie de ce secteur étant valorisé par l'agriculture, la Chambre d'agriculture sollicite un classement en Az afin de garantir l'usage agricole des terres ;
  - Lieudit Hintern Langhoz, au sud : afin de garantir le maintien de l'activité agricole à long terme, la Chambre d'agriculture n'est pas favorable à l'emplacement réservé n°10 et sollicite sa suppression ainsi que le classement en Az de ces parcelles.
- **Nen** (centrale photovoltaïque) : Sans s'opposer à la mise en place d'un projet de production d'énergie renouvelable sur le site, les élus de la Chambre d'agriculture souhaitent une garantie qu'une compensation environnementale ne soit pas créée au détriment d'autres espaces support d'une activité agricole.

**Concernant les activités économiques (autres qu'agricoles) :**

L'aménagement du Parc des Collines, prévu dans la ZAC, se poursuit.

A la vue de cette analyse, **l'avis de la Chambre d'agriculture d'Alsace sur la limitation de l'étalement urbain est réservé.**

**2. Sur la prise en compte des besoins des activités agricoles**

L'agriculture actuelle est en pleine mutation avec le développement de petits ateliers complémentaires à l'activité céréalière (maraichage, petits ateliers d'élevage avec valorisation des productions en vente directe) permettant l'installation de nouvelles personnes en agriculture ou support de développement d'emplois salariés.

Nous saluons la réalisation d'une concertation spécifique avec les professionnels agricoles qui a permis de localiser les sites agricoles sur la commune.

Au-delà de ce recensement, la Chambre d'agriculture rappelle sa vigilance quant à la préservation d'un potentiel de développement agricole pour l'ensemble des structures, avec ou sans projet défini, et la possibilité d'implantation de nouveaux sites en réponse à des transmissions d'entreprises, des évolutions économiques et structurelles d'exploitations ou encore de nouvelles installations dans ou hors cadre familial.

Suite à la réunion de concertation agricole, le choix de la collectivité a été de restreindre la constructibilité autour des sites existants, et de permettre le développement de nouvelles structures sur des sites restreints identifiés ponctuellement (secteurs Aa). A ce propos, **il est constaté une inadéquation entre le plan de zonage (Aa) et le règlement écrit (zone Ab) de l'ordre de l'erreur matérielle.**

Un secteur agricole existant est oublié sur le plan de zonage :  
Secteur classé en Ad dans le PLU en vigueur (partie Brunstatt), et parcelle sur laquelle existe un bâtiment agricole (autorisation d'urbanisme accordée en 2019).



Il sera nécessaire d'agrandir la zone Aa projetée dans le PLU arrêté.

Dans le secteur du lieudit Fridolinsberg, nous constatons que d'anciens bâtiments préalablement classés en Aax, sont maintenant dans la zone A. Si le rachat et la transformation du site n'a pas pu se concrétiser, il nous semble nécessaire de pouvoir accorder des possibilités de réhabilitation à des fins agricoles. Aussi, nous sollicitons l'intégration des bâtiments en zone Aa.



En zone A, nous saluons la possibilité d'implantation des abris de pâture, mesure qui est favorable au développement de l'élevage (tout type d'élevage confondu) afin de protéger les animaux des intempéries.

Afin de favoriser la protection des cultures, il serait également nécessaire de **pouvoir admettre les serres en zone A** (mesure qui est favorable au développement des cultures maraichères), **ou des constructions de faible emprise nécessaires à la mise en valeur des cultures favorables au développement des circuits d'alimentation locaux** (une mesure phare du PCAET de l'agglomération).

Parallèlement, les entreprises agricoles implantées dans le cœur de l'agglomération (UA et UD) ne peuvent plus se développer (destination exploitation agricole interdite) alors qu'une extension des constructions agricoles existantes est envisageable. Une adaptation du règlement dans ce sens peut-elle être envisagée ?

Par ailleurs, une telle rédaction pourrait interdire le développement de petits ateliers agricoles dans d'anciens locaux agricoles (activités nécessitant peu de foncier, et sans nuisance pour le voisinage).

Secteur à l'ouest de la Chapelle St Graal :

Par la passé, nos services ont été sollicités pour le développement de projets agricoles autour des vergers (vergers qui sont repérés via l'article L 151-23 du CU). Les projets n'ont pu voir le jour compte tenu du classement en N de la zone dans le document d'urbanisme en vigueur.

L'agglomération soutien les projets agricoles visant à développer une alimentation de proximité (maraichage, petits fruits, vergers) : activités avec des marchés de niche, qui nécessitent parfois de petits équipements (abris, locaux professionnels pour le rangement du matériel, local de transformation, abri de pâture pour les animaux en éco-pâturage...). Si les accès sont carrossables, ce secteur serait propice à un tel développement. Cependant, la possibilité d'un développement agricole est contrainte par le règlement de zonage.

Parallèlement, la protection au titre de L 151-23 et EBC contrait fortement un potentiel projet de développement agricole.

Zone inondable de l'III : l'ensemble de ce secteur est valorisé par des activités agricoles. Aussi, un classement en Ai (inconstructible) pourrait être envisagé.

Ainsi, dans une éventuelle conversion des terres labourables en surfaces en herbe, les abris de pâture pourraient être admis afin de protéger les animaux des intempéries.

Concernant plus précisément le règlement de la zone A :

**L'article 2.5** précise les constructions admises sur les sites agricoles Aa (et non Ab comme précisé en page 67 du règlement).

A noter que la notion de nécessité inscrite au règlement sera étudiée au moment de l'instruction du permis de construire conformément à la charte de constructibilité agricole dans le département du Haut-Rhin.

**L'article 9.1** réglemente les clôtures. Il serait nécessaire de préciser que ce point s'applique aux clôtures visant à protéger les constructions isolées, et qu'il ne concerne pas les clôtures agricoles, nécessaires à la contention des animaux.

Même remarque pour l'article N 2.4.

<p>L'activité agricole a été appréhendée au travers d'une concertation avec les exploitants. Les choix en termes de traduction réglementaire permettent une évolution à court terme des structures existantes sur la commune. Le développement à moyen-long terme semble plus difficile à garantir au regard des dispositions retenues.</p>
---

### **3. Observations complémentaires**

#### **Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Repérés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, ils ont pour vocation à protéger les espaces boisés possédant une valeur écologique et patrimoniale d'exception. Si c'est le cas sur des boisements isolés au sein des espaces agricoles (boisements étant alors des éléments marqueurs du paysage et relais pour la faune sauvage), les EBC couvrent également des massifs forestiers communaux ou des forêts privées déjà protégées par le code forestier.

Aussi, les protections au titre des EBC n'apparaissent pas justifiées sur les massifs forestiers et pourraient d'être supprimées.

Leur suppression ne remet pas en question le caractère forestier de ces espaces, ni leur rôle de réservoir de biodiversité tels qu'ils sont présentés.

Dans le dossier, le classement en EBC est justifié en premier lieu pour assurer la « protection du potentiel biologique et de la fonction récréative ». Or, il est également important de pouvoir maintenir la gestion sylvicole de ces espaces, pour la plupart sur des propriétés privées.

#### **Protection des éléments de paysage au titre de l'article L151-23 :**

- Secteur à l'arrière de la chapelle St Graal :

Cette partie du territoire de Didenheim était constituée, par le passé, par un maillage de cultures vivrières (micro-parcellaire encore existant), qui par faute d'intérêt et d'entretien, a été colonisée par les espèces forestières. Le milieu tant encore à se fermer.

Le classement des vergers encore existant au titre de l'article L151-23 ne les préservent malheureusement pas de l'enfrichement.

De plus, les arbres vieillissant peuvent nécessiter un remplacement par des arbres plus jeunes, ce qui doit pouvoir être effectif malgré le classement proposé.

Illustration 1961 :



### **Conclusion générale :**

L'économie globale du document nous paraît répondre en partie aux objectifs d'équilibre entre le développement urbain, la gestion économe de l'espace et la préservation du patrimoine.

Même si la Chambre d'agriculture ne considère pas les rétrocessions de zones U et AU comme participant à la limitation de l'étalement urbain (car majoritairement en zone urbaine) les choix d'aménagement limitent la consommation au détriment des espaces agricoles.

Concernant l'économie agricole, les possibilités de développement sont limitées aux seuls secteurs classés en Aa et identifiés avec les professionnels, permettant un développement à moyen terme. Certains secteurs ont été oubliés et leur prise en compte apparaît comme primordiale.

Les espaces A et N ne permettant pas d'accueillir de nouveaux projets de constructions agricoles futurs, le développement agricole à long terme semble plus difficile à garantir.

Au regard des observations précédemment formulées nous émettons un **avis réservé** sur le PLU arrêté.

Afin de lever ces réserves, les élus de la Chambre d'agriculture demandent :

- De comptabiliser l'emplacement réservé n°9 et l'emprise de la zone Nr dans la consommation foncière
- De supprimer l'emplacement réservé n°10 et d'assurer le maintien de l'activité agricole de ce secteur dans le temps par un classement en Az.
- De rectifier l'erreur de positionnement du secteur Na
- De prendre en compte le site d'une exploitation en zone Aa afin de garantir son évolution sur place, et intégrer un ancien site agricole en Aa.

Les services de la Chambre d'agriculture restent naturellement à votre disposition pour travailler les divers points évoqués dans cet avis.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.

Denis NASS  
Président

