



Commune de Kembs  
A l'attention de Monsieur le Maire  
5 rue de Saint Louis  
68680 KEMBS

## Service Gestion du Territoire

### Objet

Avis sur le P.L.U de  
KEMBS

### Référence

FR/47

### Dossier suivi par

Frédéric ROY

03 89 20 98 03

frederic.roy@alsace.chambagri.fr

**Sainte Croix en Plaine**, le 19 mars 2019

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 21 décembre 2018, et en application des articles R 153-16 du code de l'urbanisme et L.112-3 du code rural relatifs à la réduction des espaces agricoles, veuillez trouver ci-après l'avis de notre compagnie concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté pour la deuxième fois par votre Conseil Municipal le 17 décembre 2018

Nous vous remercions de nous avoir conviés à l'élaboration du PLU au travers de la réunion des personnes publiques associées en date du 26 octobre 2018 à la Mairie de Kembs ; réunion qui a fait l'objet d'une réponse écrite de notre part.

Dans un premier temps, nous tenons à souligner la qualité globale du document d'urbanisme tel qu'il est rédigé. Il présente les enjeux du territoire qui sont ensuite déclinés dans les différentes pièces du dossier.

Il ressort de l'étude des pièces du PLU en notre possession, (rapport de présentation, évaluation environnementale, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, règlement, zonage et Orientations d'Aménagement et de Programmation), un certain nombre de remarques énumérées ci-après.

### Appréciation globale

Nous soulignons l'enjeu de la prise en compte de la thématique agricole sur le ban communal. Une réunion de concertation agricole a eu lieu le 17 décembre 2015 avec l'ensemble des exploitants de la commune. Il est ressorti de cette réunion des besoins de la profession en termes de zones de constructibilité agricole qui se sont traduits par une constructibilité agricole sur les deux tiers de la surface agricole. Néanmoins, depuis cette réunion de fin 2015, un nouveau projet d'élevage de volailles est apparu et nous souhaitons que celui-ci soit intégré dans le nouveau PLU. Cette deuxième mouture prend en compte une réelle gestion économe des

### **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](mailto: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](mailto:direction@alsace.chambagri.fr)

### **RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 130 018 153 00010

APE 9411Z

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

terres agricoles qui se traduit par une réduction significative de zones constructibles ou futurement constructibles de l'ancien POS.

### **Rapport de présentation – 1<sup>ère</sup> partie – diagnostic**

L'article L151-4 du code de l'urbanisme demande que le rapport de présentation du PLU établisse « *les prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements de services* »

L'ensemble de ces éléments se retrouve dans le rapport de présentation au niveau des justifications et des orientations prises dans le nouveau PLU.

#### **PADD :**

La commune a retenu un scénario de développement démographique modéré (population de 6954 habitants à l'horizon 2030) qui conserve néanmoins une dynamique démographique élevée au regard de la situation géographique, économique et sociale de la commune. L'apport de 1340 habitants entre 2019 et 2030, générera la construction de 720 nouveaux logements. Ils se répartissent en 609 logements pour l'accueil de la nouvelle population et 111 logements pour le maintien de la population actuelle en prenant en compte un desserrement des ménages de 2.2.

Ce développement démographique de 1.8 % par an (115 habitants en moyenne) est modéré et va dans le sens d'une gestion économe du foncier.

Cette gestion économe se traduit aussi par une volonté de la commune de mettre 25% des nouveaux logements en densification soit 180 logements.

Au regard de l'analyse du potentiel foncier du PLU, nous constatons que 5.5 ha de dents creuses sont mobilisables avec une densité de 23 logements à l'hectare. 125 logements seront issus de nouvelles constructions dans le potentiel intra-muros et 55 logements proviendront des mutabilités du bâti, du parcellaire et des dix logements vacants. Nous prenons acte de cette volonté de privilégier la densification au sein du tissu urbain et sommes favorables au renouvellement urbain par le réaménagement de la cité EDF.

540 logements soit 75% des nouveaux logements se feront sur des zones d'extension. Ils seront bâtis sur un potentiel de développement en zone AU et U estimé à 23.5 ha en incluant les voiries. Les habitats collectifs et intermédiaires seront privilégiés (60% du type d'habitat en extension) permettant d'appliquer une densité de 25 logements à l'hectare conformément à la prescription du SCOT en vigueur.

Les surfaces existantes dédiées au développement économique sont suffisantes pour satisfaire les besoins futurs. En particulier, l'accueil du touristique et des loisirs. L'augmentation du potentiel du port de plaisance de Kembs-Niffer et l'adjonction d'un parc technologique à vocation ludo-éducative ont été revues très largement à la baisse par rapport au premier PLU arrêté. Cette réduction va aussi dans le sens d'une modération de la consommation d'espace.

### **Préservation et développement de l'activité agricole**

L'activité agricole est prise en compte dans le projet politique du PLU à travers l'orientation générale « promouvoir le développement économique local ». Celle-ci encadre strictement la constructibilité agricole dans un zonage suite aux besoins agricoles exprimés lors de la concertation.

De même, une zone spécifique a été mise en place pour permettre le développement du tourisme équestre (lieu-dit Kembser Neumuehle).

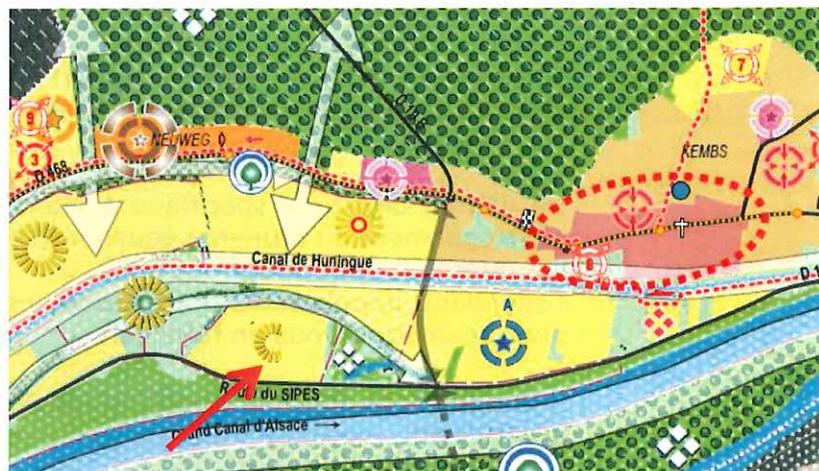
Cependant, depuis cette concertation, un nouveau projet a vu le jour et nous souhaitons vous en faire part.

#### **- Projet d'une nouvelle exploitation d'élevage de volailles au lieu-dit Grossgruen.**

Ce projet à long terme consiste en la mise en place d'un élevage de volailles en agriculture biologique pour la production de poulets de chair et d'œufs. Ce projet apportera un développement de l'économie locale et permettra la création d'emplois locaux. De plus, la mise en place d'arbres fruitiers sur le parcours d'élevage favorisera une mise en valeur paysagère du site, ce qui va dans le sens des corridors écologiques attendus.



Au regard de ce projet, nous demandons la mise en place sur la carte du PADD d'un pictogramme signalant la possibilité de nouvelles implantations agricoles.



## **Rapport de présentation – 2<sup>me</sup> partie – Exposé des choix et justification du PLU**

### **Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain.**

Les surfaces inscrites à l'ancien POS en zones NA dévolues au développement urbain et économique ont partiellement été utilisées durant l'application du document d'urbanisme, laissant néanmoins de la surface disponible à l'extérieur de la tache urbaine pour le futur PLU.

Néanmoins, nous constatons une volonté affichée de la commune de réduire ces zones et de limiter par conséquent la consommation foncière par rapport au POS et à la première mouture du PLU.

Celle-ci se traduit par :

- le retour de plus de 20 ha de zone urbaine ou zone futurement urbanisable du POS en zone agricole.
- une réduction de 9 ha des surfaces foncières dédiées aux habitations par rapport à la première mouture arrêtée de 2017 avec l'abandon de 4 zones 2AU.
- une volonté de réduire au minimum les extensions des zones vouées au développement touristique (27 ha environ), en se limitant strictement aux surfaces nécessaires.
- une réduction significative de 12 ha environ de zones à vocation économique le long du bord du Rhin et le passage en 2AU de 27 ha utilisables à très long terme.

**Ces actions vont dans le sens d'une modération de la consommation d'espace et de la limitation de l'étalement urbain comme édicté à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme concernant la gestion économe de l'espace et la préservation du patrimoine.**

### **Les choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit.**

#### **Dispositions du PLU en zone AU**

Comme précédemment énoncé, nous observons une réelle réduction des zones 2AU. De même, plusieurs zones 1AU ont été modifiées en zones 2AU, qui ne seront mobilisables que suite à une révision du présent PLU.

#### **Dispositions du PLU en zone A**

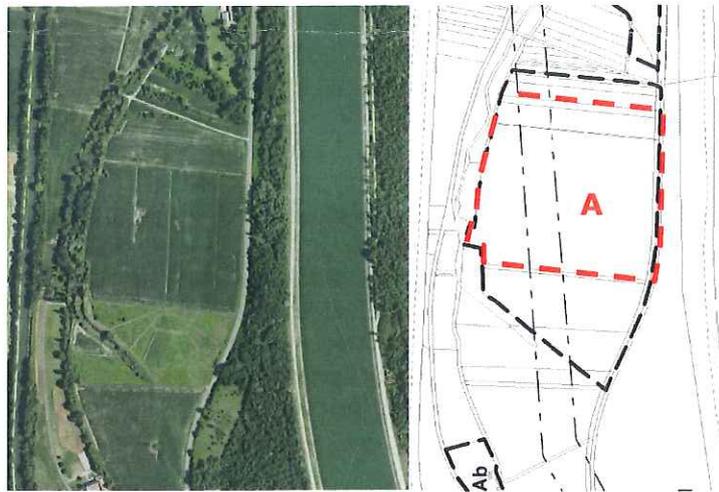
Ces dispositions sont en corrélation avec l'orientation générale concernant la promotion du développement de l'économie locale. La pérennisation et le développement de l'activité agricole qui sont proposés dans le PADD visent à consolider celle-ci sur le long terme.

Elles se traduisent par la mise en place d'un zonage agricole constructible (A) sur cinq secteurs de grandes tailles et représentant les deux tiers de la surface agricole du ban communal.

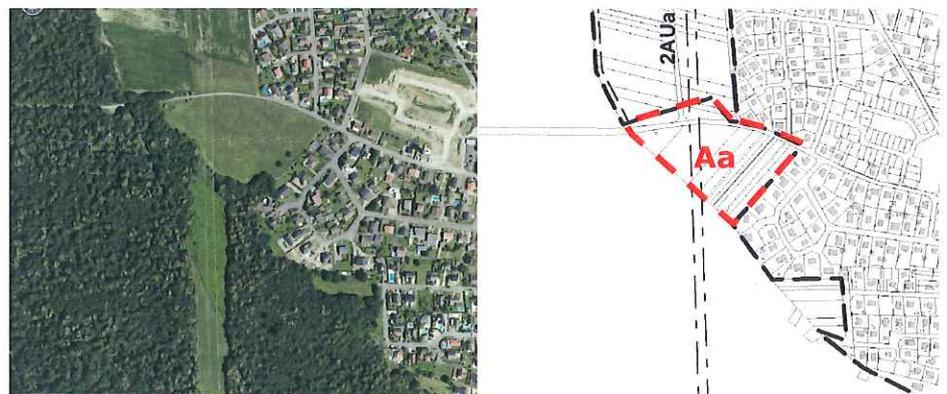
La faculté de loger l'exploitant sur le lieu de l'exploitation est possible si cette nécessité est démontrée au regard des activités de l'exploitation.

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.

Comme énoncé précédemment, nous demandons pour le projet de développement d'une nouvelle exploitation d'élevage de volailles au lieu-dit Grossgruen que soit rajouté, sur la carte de zonage un secteur A agricole constructible.



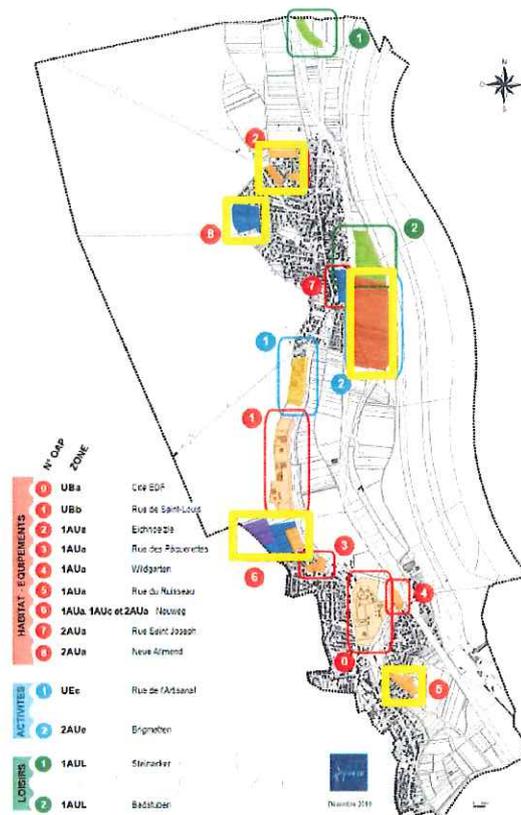
De même, nous demandons que l'espace agricole situé entre la forêt domaniale de la Harth et la zone urbaine soit classé en zone agricole non constructible (Aa) pour correspondre à l'occupation du sol actuelle.



En complément et compte-tenu des reconversions actuelles vers le maraichage, nous demandons que soit spécifiée la possibilité d'installation de serres dans le règlement paragraphe 2.5.de la zone A.

### Programmation (OAP) :

Les zones U et AU faisant l'objet d'OAP sont situées dans le prolongement de la zone urbaine. Cinq zones (Rue de Saint Louis, Neue Allmend, Neuweg, rue du ruisseau et Brigmatten) ci-dessous en jaune sont en contact avec des zones agricoles et peuvent perturber le fonctionnement de celles-ci.



Pour l'ensemble des zones, les accès agricoles depuis les zones U et AU font l'objet d'une grande attention pour la circulation des engins agricoles jusqu'aux zones de cultures. L'OAP précise les possibilités d'accès aux engins agricoles.

De même, le traitement des fronts urbains avec l'espace agricole se fait sur les zones U et AU afin de ne pas consommer de foncier agricole supplémentaire.

Nous tenons à rappeler que la vocation première des chemins ruraux est la desserte agricole et que la priorité aux engins agricoles doit être respectée.

**Conclusion :**

L'économie globale du document nous paraît répondre aux objectifs d'équilibre entre le développement urbain, la gestion économe de l'espace et la préservation du patrimoine édictés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

**En effet, la suppression de plusieurs zones 2AU à vocation d'habitat, touristique et économique par rapport à la première mouture du PLU arrêter nous semblent en accord aux objectifs de modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain.**

**Les besoins agricoles des exploitations existantes et des projets répertoriés ont quant à eux été pris en compte en grande partie dans le cadre de l'élaboration du document, se traduisant par un zonage agricole constructible sur les deux tiers de la surface agricole du ban communal.**

**Aussi, notre institution émet un avis favorable au PLU présenté sur la modération de la consommation de l'espace agricole et sur la prise en compte des besoins agricoles.**

Néanmoins suite à la demande d'un exploitant nous souhaitons :

- que soit revue la carte du PADD, avec la mise en place d'un pictogramme permettant de nouvelles implantations agricoles au lieu-dit Grossgruen.
- que soit modifié le zonage agricole non constructible existant en zonage agricole constructible pour un projet d'exploitation avéré au lieu-dit Grossgruen.

De même pour correspondre à l'occupation du sol existant nous demandons :

- que soit mis un zonage agricole non constructible sur l'espace agricole situé entre la forêt domaniale de la Harth et la zone urbaine.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information ou renseignements, et vous prions de croire, Monsieur le Maire, en nos meilleures salutations.



Le Président

Denis RAMSPACHER