



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

Avis
sur le projet de Plan local d'urbanisme
de la commune de Guebenschwihr

n°MRAe 2016AGE19

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) de la région Grand Est du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Sur ce dossier, délégation a été donnée par la Mission à son président pour élaborer et signé l'avis de la MRAe

* *

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Gueberrswir. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 25 juillet 2016, l'avis devant être fourni dans le délai de 3 mois.

Conformément aux dispositions de ce même article, la MRAe a consulté l'agence régionale de santé (ARS) le 15 septembre 2016

Par délégation de la MRAe, son Président rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).

¹ Désignée ci-après par MRAe.

Synthèse de l'avis

La commune de Guebenschwihr, dans le Haut-Rhin, se situe au sud de l'agglomération colmarienne à flanc de coteau du vignoble d'Alsace. Elle comptait 832 habitants en 2011. Elle comprend un noyau médiéval remarquable. Une partie du territoire de la commune est incluse dans le site Natura 2000 «Hautes Vosges»², ce qui impose de mener une évaluation environnementale du Plan local d'urbanisme (PLU) destiné à remplacer son plan d'occupation des sols (POS) approuvé en 2002.

La MRAe identifie 2 enjeux environnementaux majeurs dans le dossier :

- la réduction de la consommation d'espaces, agricoles et naturels,
- la préservation des milieux naturels et de la biodiversité (zones humides, forêt, carrières de l'Ostbourg...).

Le document d'urbanisme prend bien en compte l'enjeu de préservation des milieux naturels. La maîtrise de la consommation foncière est moins bien traitée.

La MRAe recommande principalement :

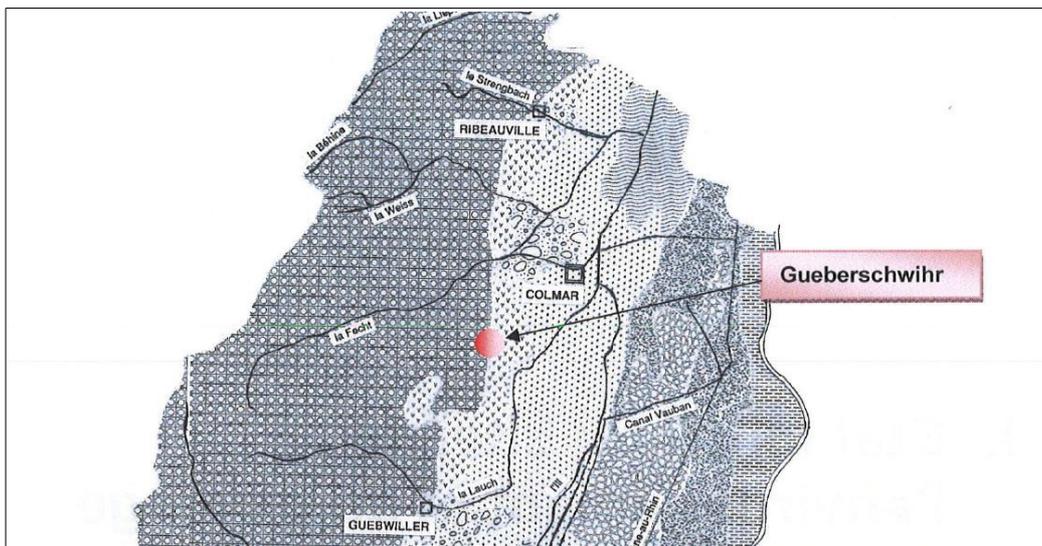
- **de mieux justifier les besoins en logements et donc les superficies nouvelles à urbaniser pour l'habitat ;**
- **de compléter le dossier quant à la préservation des zones humides présentes sur le ban communal.**

1. Éléments de contexte et présentation du Plan local d'urbanisme

Le Plan local d'urbanisme est le principal document de planification de l'urbanisme à l'échelle communale ou intercommunale. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, dite « loi SRU ».

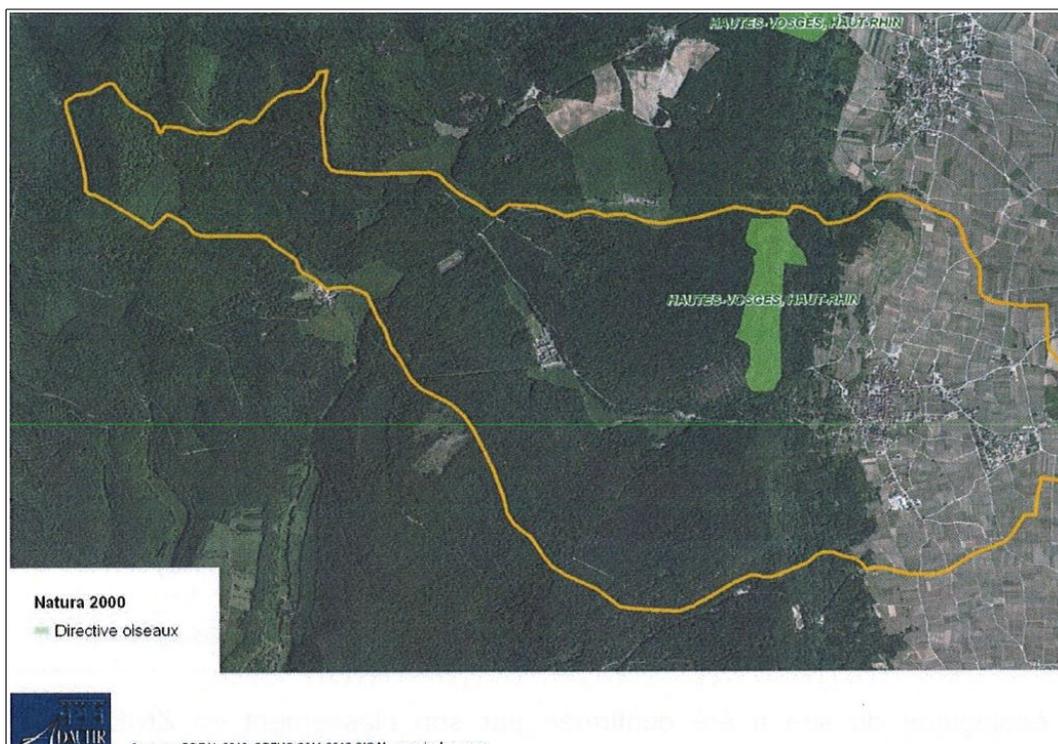
La commune de Guebenschwihr (68) compte 832 habitants en 2011. Son conseil municipal a arrêté le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du 4 juillet 2016. Il est l'autorité compétente pour l'approuver. La commune dispose aujourd'hui d'un Plan d'occupation des sols (POS) conçu dans les années 1990 et approuvé le 28 février 2002. Elle a décidé de le transformer en PLU pour tenir compte des évolutions réglementaires. Le projet de PLU permet de doter la commune d'un document d'urbanisme répondant aux nouveaux enjeux en matière d'organisation de l'espace urbain et de préservation des milieux naturels.

² Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt européen. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).



Source : rapport de présentation

Une partie du territoire de la commune de Guebreschwihr est incluse dans le site Natura 2000 «Hautes Vosges». La présence de ce site induit réglementairement une évaluation environnementale de ce projet de PLU.



Source : rapport de présentation

Le maire de Guebreschwihr a adressé, pour avis de l'autorité environnementale, un projet de révision du POS valant élaboration du PLU. Il a été reçu le 25 juillet 2016.

L'Agence régionale de santé (ARS) a été consultée.

2. Exposé et justification des choix retenus

Le projet de PLU a pour objectif de retrouver la vitalité démographique de la commune de Guebenschwihr. L'évolution de la population³ est aujourd'hui faible voire nulle.

L'inadéquation de l'offre de logements⁴, en particulier pour les jeunes ménages, ne favorise pas l'attractivité de la commune. Les équipements publics scolaires, sportifs et de loisirs, permettent de répondre aux besoins d'une population de 1000 habitants. La commune envisage de retrouver ce niveau de population à l'horizon de 15 ans, soit 150 habitants supplémentaires d'ici à 2030. Cet accroissement correspond à un besoin de 60 nouveaux logements, avec un ratio d'occupation de 2,5 personnes par ménage⁵.

Le rapport de présentation précise que pour pallier la perte de population due à l'évolution de la structure démographique (baisse du nombre moyen de personnes par ménage, vieillissement d'une population déjà âgée), il convient d'accueillir 150 habitants supplémentaires avec la création de 60 logements en complément des besoins déjà identifiés. La justification apportée est toutefois difficile à comprendre. En effet, le desserrement constaté des ménages ne fait pas perdre des habitants mais des logements, sauf à générer des flux sortants par manque d'offre correspondant aux besoins. En outre, l'impact du vieillissement de la population sur le recul de la remise sur le marché n'est pas déterminé, de même que le besoin de logements adaptés.

La MRAe recommande à la commune de mieux justifier ses besoins en logements, car ces estimations sont fondamentales pour ajuster les besoins d'extension urbaine.

Les zones urbaines de la commune présentent un potentiel important qui permettrait la production de 40 logements, grâce à la résorption de la vacance et à la densification de l'enveloppe urbaine (près de 3 ha de parcelles vides potentiellement mobilisables). Les secteurs d'extension pour l'habitat sont déterminés suivant les besoins en nouveaux logements identifiés. Comme indiqué ci-dessus ces besoins se fondent sur des perspectives de croissance démographique insuffisamment justifiées : un secteur d'extension, par recalification de zone du POS, de 0,5 ha en limite sud du village⁶, est prévu dans le projet de PLU (zone « UB1 »), avec un potentiel de 24 logements, de même qu'une réserve foncière de 1,4 ha (zone « 2AU ») au droit de la rue des jardins, où il est identifié un potentiel d'au moins 25 logements à l'hectare, soit 35 logements. L'urbanisation de ce secteur reste cependant prévue à plus long terme.

Pour les besoins liés aux exploitations agricoles, le projet de PLU prévoit un secteur de 1 ha environ à l'est du ban communal (zone « Aa »), afin de regrouper les installations nécessaires aux exploitants. Ainsi, le projet de PLU prévoit au total 2,9 ha d'extensions urbaines.

3 Analyse de l'état initial de l'environnement, et évaluation des incidences du plan sur l'environnement

Le territoire communal est constitué d'un important couvert forestier (467 ha) sur sa partie montagneuse. Les enjeux de préservation de ces milieux sont bien assurés par le projet de PLU, avec un classement en zone naturelle « N », en conformité ainsi avec les dispositions de la charte du Parc naturel régional (PNR) des Ballons des Vosges.

3 La stabilité observée sur les dernières années résulte d'un solde naturel nul (naissances et décès) et de flux migratoires équivalents (arrivants et partants).

4 Près de 80 % des logements comprennent au moins quatre pièces et environ 60 % plus de cinq pièces avec un déficit d'appartements de 3 pièces qui sont recherchés par les jeunes ménages.

5 Le ratio était de 3,6 personnes par logement en 1968 et est actuellement de 2,5 personnes par logement répondant à un besoin de déserrrement.

6 Friche horticole de Pfaffenheim.

Ce secteur comporte notamment une partie de la zone Natura 2000 « Zone de protection spéciale des Hautes Vosges », qui concerne le site des anciennes carrières de l'Ostbourg. Ce site fait également l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope. Ce milieu de falaises présente un grand intérêt écologique pour plusieurs espèces d'oiseaux remarquables, dont le Faucon pèlerin. Le projet de PLU n'est pas susceptible d'entraîner d'incidences notables sur ce site et les habitats favorables à cette espèce.

Les informations de l'état initial ne font pas référence au nouvel inventaire des Zones Naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF⁷), et ne mentionne pas ainsi la ZNIEFF des « Carrières de grès de Pfaffenheim à Voegtlinshoffen ». Cette omission n'est pas de nature à remettre en cause les conclusions de l'évaluation environnementale, mais **la MRAe recommande de compléter le rapport de présentation sur ce point.**

La partie orientale du territoire, autour et à l'est du bourg, est constituée par le piémont viticole. Le principal enjeu environnemental pour ce secteur concerne le risque de mitage de l'espace. Cet impact potentiel est bien pris en compte par le projet de PLU puisque la zone agricole « A », qui concerne ces espaces, reste inconstructible. À l'ouest du bourg, un secteur de vergers fait également l'objet d'une protection renforcée, avec une désignation particulière comme élément remarquable à conserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette protection constitue une indéniable plus-value apportée par le projet de PLU.

Pour les besoins des exploitations viticoles, le projet de PLU définit un secteur spécifique à l'est du ban communal. Il y permet la réalisation des installations nécessaires pour les exploitants dans le cadre d'un projet commun. La sensibilité écologique de ce secteur est liée au voisinage du corridor écologique d'intérêt régional du ruisseau du Fallbach, identifié par le Schéma régional de cohérence écologique⁸. Les dispositions réglementaires du projet de PLU prennent bien en compte les objectifs de préservation de cette continuité écologique, avec des mesures de protection de la ripisylve qui y est associée.

Les secteurs de développement urbain à vocation d'habitats prévus par le projet de PLU (zones « UB1 » et « 2AU ») concernent des sites sans réelle valeur écologique (friche horticole démolie dans le premier cas et zone de viticulture dans le second cas). Les seuls enjeux environnementaux sont d'ordre paysager. La requalification de la friche horticole aura cependant une incidence positive. L'urbanisation du secteur « 2AU » de la rue des jardins présentera un impact significatif puisque la zone est située devant une façade patrimoniale, identifiée par le projet de PLU comme un élément remarquable à préserver et caractéristique de l'identité patrimoniale du village.

4. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le PLU

Le document d'urbanisme prend bien en compte l'enjeu de préservation des milieux naturels. Il s'attache en effet à protéger les territoires présentant un potentiel écologique par un zonage adapté avec, le cas échéant, des protections renforcées (espaces de vergers situés à l'ouest du bourg, ruisseau du Fallbach).

Le projet de PLU ne répond cependant pas complètement aux objectifs de préservation des milieux humides, l'une des orientations principales du Schéma d'aménagement et de gestion

⁷ L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation

⁸ Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est un document cadre élaboré dans chaque région. Il a notamment pour objet de présenter les continuités écologiques retenues pour constituer la trame verte et bleue régionale et d'identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui les constituent ainsi que les objectifs de préservation/remise en bon état associés ; Le SRCE pour l'Alsace a été approuvé le 22 décembre 2014.

des eaux pour les bassins du Rhin et de la Meuse⁹. Le rapport de présentation mentionne en plusieurs endroits la nécessité de préservation des zones humides situées à l'aval du Couvent St-Marc et des milieux humides des prairies de l'Ochsenbuhl. Il est proposé à cette fin l'édition d'un secteur particulier « Azh », mais on ne retrouve pas de définition de ce secteur dans la version actuelle du règlement graphique et écrit. **La MRAe recommande de compléter le dossier sur ce point.**

S'agissant de la maîtrise de la consommation foncière, le projet de PLU propose une meilleure organisation de l'espace en favorisant la densification de l'enveloppe urbaine. Toutefois, dans la mesure où les prévisions démographiques apparaissent surestimées, la programmation d'une réserve foncière « 2AU » de 1,4 ha ne semble pas justifiée.

La MRAe recommande de mieux définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation de cette zone, en indiquant notamment qu'elle ne pourra intervenir qu'après mobilisation des parcelles vides existantes au sein de l'enveloppe urbaine, ainsi que la réalisation du programme de logements sur la friche horticole.

L'urbanisation du secteur de la rue des jardins présente un impact paysager significatif, en supprimant la perspective visuelle sur une façade patrimoniale du village, alors que la préservation de l'identité du village et la mise en valeur des éléments patrimoniaux sont affichées comme un objectif du projet de PLU.

Le Président de la Mission régionale
d'autorité environnementale
par délégation



Alby SCHMITT

⁹ Institué par la loi sur l'eau de 1992, le SDAGE est un instrument de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Le SDAGE pour les bassins du Rhin et de la Meuse a été approuvé le 30 novembre 2015)