



Mission régionale d'autorité environnementale

**Grand Est**

**Avis sur le projet de plan local d'urbanisme  
de Voegtlinshoffen (68)**

n°MRAe 2019AGE80

## 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 et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En ce qui concerne le projet de Plan Local d'Urbanisme de Voegtlinshoffen, en application de l'article R. 104-21 du Code de l'Urbanisme, l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand-Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Voegtlinshoffen. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 1<sup>er</sup> juillet 2019. Conformément à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois. Selon les dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

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 cet avis porte 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 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 l'Autorité environnementale (Ae).

La MRAe attire l'attention des porteurs sur :

- la prochaine approbation du SRADDET<sup>2</sup> de la région Grand-Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est<sup>3</sup> ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

Le SRADDET, nouveau document de planification régionale, regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT<sup>4</sup>, SRCAE<sup>5</sup>, SRCE<sup>6</sup>, SRIT<sup>7</sup>, SRI<sup>8</sup>, PRPGD<sup>9</sup>)

Les autres documents de planification : SCoT<sup>10</sup> (PLU ou CC<sup>11</sup> à défaut de SCoT), PDU<sup>12</sup>, PCAET<sup>13</sup>, charte de PNR<sup>14</sup>, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

*Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à anticiper l'application des règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.*

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050. La SNBC révisée et qui sera approuvée cette année 2019 aura pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

*Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.*

---

2 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

3 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

4 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire

5 Schéma régional climat air énergie

6 Schéma régional de cohérence écologique

7 Schéma régional des infrastructures et des transports

8 Schéma régional de l'intermodalité

9 Plan régional de prévention et de gestion des déchets

10 Schéma de cohérence territoriale

11 Carte communale

12 Plan de déplacement urbain

13 Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

14 Parc naturel régional

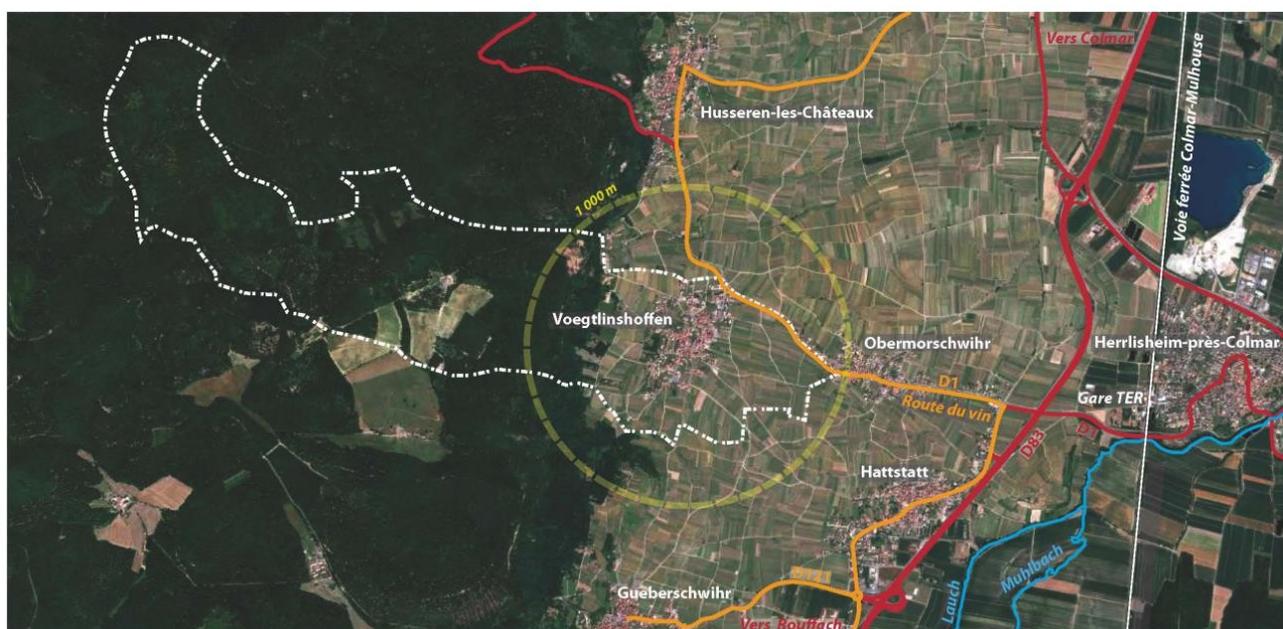
## **Avis détaillé**

### **1. Contexte, présentation du projet de PLUi**

Voegtlinshoffen est une commune de 504 habitants (INSEE 2016) située à une dizaine de kilomètres au sud-ouest de Colmar dans le Haut-Rhin. La commune compte 215 résidences principales. Son territoire est constitué à l'ouest d'une zone boisée et à l'est d'un espace agricole essentiellement viticole dans lequel s'insère le village. Quelques maisons sont présentes à l'est du ban communal dans la continuité du village d'Obermorschwihr.

Le projet de PLU est soumis à évaluation environnementale, car la commune est concernée par 2 sites Natura 2000, à savoir : la zone spéciale de conservation « Promontoires siliceux » à l'ouest et la zone de protection spéciale « Hautes-Vosges, Haut-Rhin » dans la partie est de la zone boisée.

La commune est également concernée par la ZNIEFF de type 1 « Massif forestier du Stauffen » à l'ouest et la ZNIEFF de type 2 « Carrières de grès de Pfaffenheim à Voegtlinshoffen » dans la partie est de la zone boisée.



### **2. Analyse du rapport d'évaluation environnementale et de la prise en compte de l'environnement par le PLU**

Pour l'Autorité environnementale les principaux enjeux du projet de PLU sont :

- la consommation foncière ;
- la biodiversité et les milieux naturels ;
- le paysage ;
- l'assainissement.

## 2.1. La consommation foncière

### Les besoins

La commune anticipe une augmentation de sa population de 101 habitants entre 2015 et 2035, soit une croissance de 0,9 % par an, ce qui est élevé au vu de la baisse observée depuis 2009. Le desserrement des ménages a été très rapide sur les 20 dernières années, la taille des ménages était de 2,8 en 1999, 2,5 en 2010 et de 2,3 en 2015, soit une diminution de 0,2 habitants par logement en 5 ans. Le dossier prévoit que cette tendance ralentisse pour aboutir à une taille des ménages de 2,25 en 2035. Il en déduit un besoin de 53 logements pour répondre à l'augmentation de population et au desserrement des ménages.

18 logements sont vacants, soit 6,8 % du parc. Le dossier considère que cette vacance est faible et que le potentiel que représente la remise sur le marché de logements vacants n'est pas significatif.

### Le potentiel en dents creuses

Le dossier recense 7,25 ha d'espaces non construits dans l'enveloppe urbaine. Il retranche de ce potentiel les espaces non exploitables, ceux dont la rétrocession foncière est connue et les jardins. Il applique ensuite une pondération de 0,2 aux vignes considérant que la probabilité que les parcelles de vignes soient construites est faible et de 1 au reste. Le total des vides exploitables est ainsi estimé à 2,42 ha. La non prise en compte des jardins dans le potentiel constructible interroge, puisque certaines parcelles pourraient être construites.

L'Autorité environnementale note également que certains espaces en UC (zone urbaine mixte) s'apparentent davantage à des secteurs d'extension contigus à l'enveloppe urbaine qu'à des dents creuses. De plus, la délimitation des zones UC est trop large, et le potentiel de construction dans ces zones est sous-estimé. Plusieurs espaces de vignes en bordure de l'enveloppe urbaine sont en UC alors qu'une zone de vignes incluse dans l'enveloppe urbaine est en 1AU.

Toute cette surface foncière intra-muros est réduite de moitié sans justification précise. Le dossier conclut que le potentiel effectivement exploitable est de 1,21 ha. Avec cette double pondération, le dossier prévoit au final que seuls 10 % des espaces de vignes et 50 % des friches en U peuvent être urbanisés. Sur la base d'un objectif de densité faible de 13 log/ha, le potentiel de construction de logements en densification n'est estimé qu'à 15 logements.

***L'Autorité environnementale recommande de mieux valoriser les espaces de jardins et de mettre en cohérence les zonages AU et UC du PLU.***

### Les surfaces en extension

Le besoin de logements à créer en extension est fixé dans le dossier à 38 logements. Avec un objectif de densité de 20 logements par hectare, ce qui correspond au minimum fixé par le SCoT Rhin vignoble Grand Ballon, le besoin foncier est de 1,9 ha.

Pour y répondre, le PLU prévoit une zone 1AU de 0,37 ha et 2 zones 2AU d'une surface cumulée de 1,9 ha. La surface d'extension prévue de 2,27 ha est donc trop importante par rapport au besoin calculé. ***L'Autorité environnementale recommande de mettre en cohérence les surfaces ouvertes à l'urbanisation avec les besoins pour l'habitat calculés dans le dossier.***

Le projet respecte la surface d'extension maximale hors de l'enveloppe urbaine T0 définie par le SCoT que l'Ae avait estimé trop large dans son avis sur ce SCoT.

### Le foncier à vocation économique

Le projet de PLU prévoit une zone d'activités composée d'une zone UL de 1,8 ha pour la réalisation d'un projet hôtelier et une zone UL1 de 0,3 ha pour la construction d'un abri de chasse, d'une volière et éventuellement d'une partie du parking de l'hôtel. Le classement en zones urbanisées de ces vastes secteurs en majorité non artificialisés n'apparaît pas adapté.

***L'Autorité environnementale recommande de reclasser les zones UL et UL1 en zones naturelle ou agricole et de délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dont les périmètres seront réduits aux emprises nécessaires aux projets. Le rapport de présentation les justifiera et montrera leur caractère exceptionnel.***

## **2.2. La biodiversité et les milieux naturels**

La zone d'activités est située en limite du site Natura 2000 « Hautes-Vosges, Haut-Rhin » (ZPS), à l'interface entre la zone boisée et la zone agricole. La portion concernée de la ZPS correspond à l'ancienne carrière située au nord de la commune, elle est intégrée au réseau Natura 2000 en raison de la présence de 3 espèces hautement patrimoniales : le Faucon pèlerin (nicheur), le Grand-duc d'Europe et le Grand corbeau. Le rapport d'évaluation environnementale renvoie à une étude réalisée en 2008 qui indique que le développement d'une circulation motorisée le long de la lisière du massif serait dommageable pour l'ensemble du secteur.

***L'Autorité environnementale recommande d'actualiser et d'approfondir l'évaluation des incidences Natura 2000 de la zone d'activités, en considérant les incidences directes et indirectes des aménagements et le cas échéant, de prendre les mesures adaptées selon une démarche ERC.***

Le reste de la zone entre la forêt et les vignes fait l'objet d'une OAP dans le but de préserver les fonctionnalités écologiques de cet espace de transition. La zone d'activités aurait pu faire l'objet d'une OAP dédiée afin de limiter l'impact du projet d'aménagement sur ces fonctionnalités.

## **2.3. Le paysage**

Dans sa partie viticole, le paysage est constitué, outre la vigne, de quelques bandes enherbées, d'arbustes et arbres isolés, de haies et bosquets, ou encore de murets de pierres sèches dont la présence anime le paysage et favorise la biodiversité. Le rapport de présentation met en évidence la présence sur le territoire de vergers en bordure du village qui présentent un intérêt pour le paysage et la biodiversité. Des vergers pourront être détruits par l'aménagement des zones 2AU. Le règlement aurait pu identifier des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et définir des prescriptions de nature à assurer leur préservation.

La zone UL est située à proximité de l'abbaye de Marbach à Obermorschwihr classée monument historique, dans une zone visible en raison de sa situation en haut du coteau viticole. Ce contexte rend nécessaire la définition de mesures d'évitement ou de réduction de l'impact paysager dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

***L'Ae recommande d'améliorer la prise en compte du paysage en réalisant des études paysagères pour les secteurs sensibles et d'en déduire les mesures de protection nécessaires.***

## 2.4. L'assainissement

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif relié à la station d'épuration d'Eguisheim. Le réseau d'assainissement relié à cette station n'est pas conforme, il présente des dysfonctionnements qui provoquent des déversements d'effluents directement dans le milieu naturel. Le calendrier des aménagements prévus sur la commune devra tenir compte du calendrier des travaux du système d'assainissement pour ne pas aggraver une situation déjà dégradée.

***L'Ae recommande de ne pas autoriser l'urbanisation de nouveaux secteurs avant la mise en conformité du système d'assainissement.***

Metz, le 26 septembre 2019

Pour la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale,  
son Président

  
Alby SCHMITT