



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme
(PLU) de la commune d'Orschwiller (67)**

n°MRAe 2020AGE13

Préambule relatif à la rédaction 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, l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Orschwiller en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la Commune d'Orschwiller le 27 novembre 2019. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 3 décembre 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 de ce 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 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 l'Autorité environnementale (Ae).

1. Éléments de contexte et présentation du projet

La commune d'Orschwiller est comprise entre le massif des Vosges et la plaine d'Alsace centrale et traverse le piémont viticole. Majoritairement composée de forêts, où culmine le château du Haut-Koenigsbourg, la commune comprend également des espaces viticoles classés AOC² et des milieux agricoles en plaine. Les milieux naturels sensibles sont principalement localisés dans le massif vosgien à l'ouest et éloignés du village qui est principalement entouré de vignes.

Située à proximité de Sélestat, la commune est bien desservie par les infrastructures routières et accueille l'aire d'autoroute du Haut-Koenigsbourg.

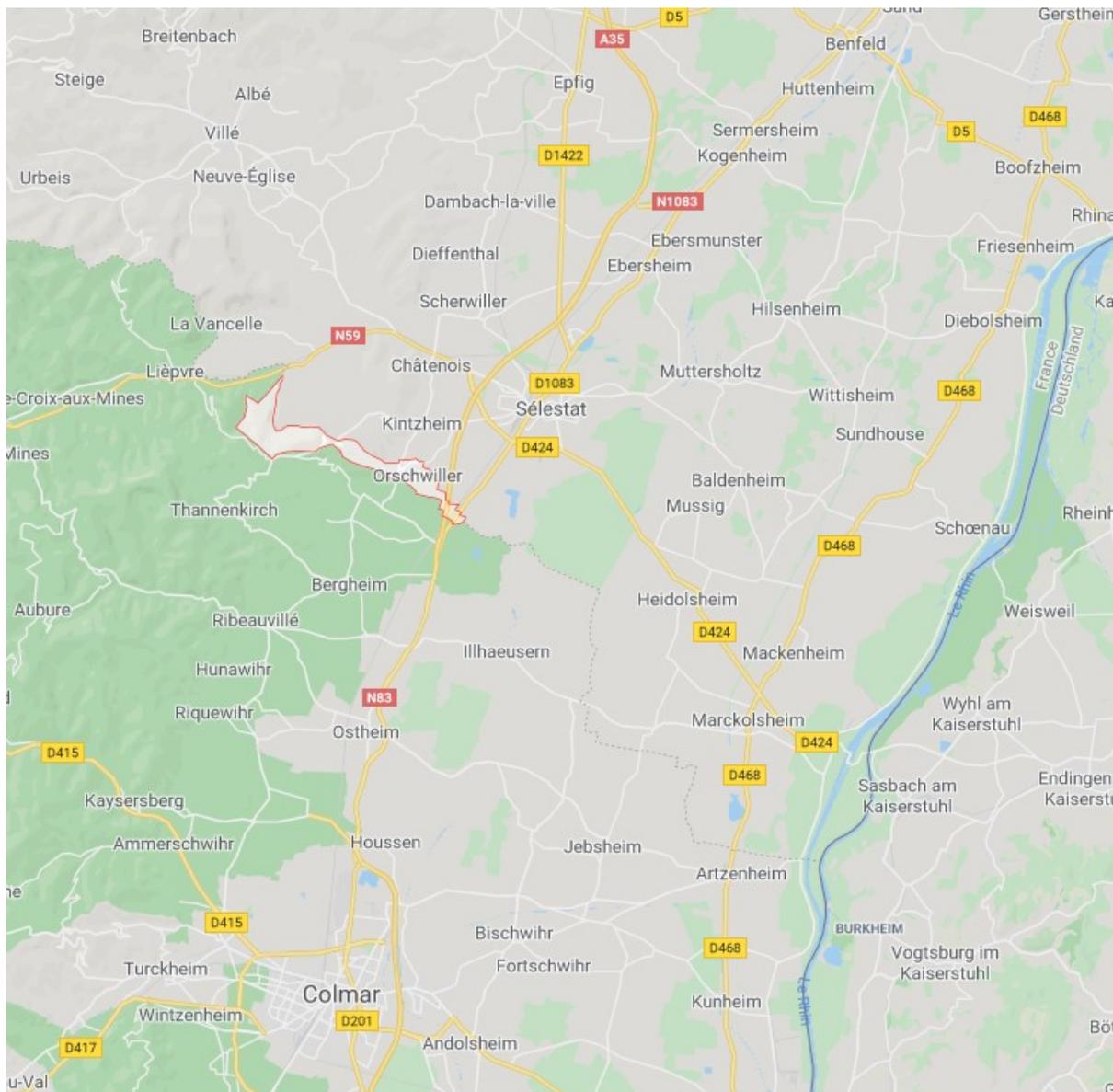


Figure 1: source : google maps

La commune appartient à la Communauté de communes de Sélestat et est couverte par le SCoT de Sélestat et sa région approuvé le 17 décembre 2013.

² Appellation d'origine contrôlée

Le projet d'élaboration du PLU a été prescrit le 15 décembre 2015. L'objectif était de transformer l'ancien plan d'occupation des sols (POS) afin de tenir compte des évolutions communales et législatives. La présence de 2 sites Natura 2000³, la Zone de protection spéciale (ZPS) « Ried de Colmar à Sélestat – Bas-Rhin » et la ZPS « Ried de Colmar à Sélestat – Haut-Rhin » justifie la réalisation d'une évaluation environnementale. Outre les sites Natura 2000, le projet recense plusieurs continuités écologiques ainsi que des Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)⁴ en limite de ban communal.

La commune d'Orschwiller comprend 616 habitants (INSEE 2016). Son projet est d'atteindre environ 650 habitants à l'horizon 2035, ce qui est cohérent avec la dynamique démographique croissante constatée depuis 1999. Afin de réaliser cette ambition, la commune prévoit de créer environ 43 logements supplémentaires pour tenir compte du desserrement des ménages et de l'accueil de nouveaux habitants. Elle prévoit la remise sur le marché de 12 logements vacants sur les 24 recensés et identifie les principaux logements en cours de réhabilitation.

Après analyse de son potentiel de densification, elle estime nécessaire la production d'environ 31 logements supplémentaires engendrant un besoin de consommation d'espaces de 2,7 ha à court terme (UB, 1AU) et 1,5 ha à long terme (2AU) avec une densité de 12 logements à l'hectare. La commune n'envisage pas de développement d'activités économiques en extension de l'urbanisation existante et permet l'accueil d'activités en zone urbaine (U) sous réserve de ne pas créer de nuisances graves pour le voisinage.

2. Analyse de l'évaluation environnementale

L'Autorité environnementale identifie comme principal enjeu environnemental la consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'Ae note avec satisfaction que le projet de PLU préserve les milieux forestiers et les continuités écologiques par un classement en zone naturelle inconstructible adaptée. Il prévoit des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)⁵ qualitatives permettant de favoriser les énergies renouvelables, les déplacements doux, la qualité paysagère et le partage des usages. Il favorise, par son règlement écrit, les plantations d'essences locales en évitant celles allergènes.

L'Ae constate que l'analyse de l'articulation avec les documents supra-communaux a été menée mais elle s'interroge sur son caractère complet. En effet, si le projet de PLU analyse sa compatibilité avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhin Meuse, il ne le fait pas avec les 2 schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) qui le concerne⁶.

L'Ae recommande d'analyser la compatibilité du projet de PLU avec le SAGE III-Nappe-Rhin et le SAGE Giessen-Liepvrette comme il l'a fait pour le SDAGE Rhin Meuse.

En outre, certains aspects du projet de PLU ne semblent pas compatibles avec certaines dispositions du SCoT de Sélestat et sa région (voir points 2.1.3 et 2.1.4 ci-après).

3 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. 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).

4 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.

5 Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces.

6 À savoir le SAGE III-Nappe-Rhin et le SAGE Giessen Liepvrette.

2.1. La consommation d'espaces naturels et agricoles

2.1.1. La méthode de calcul du potentiel de densification

L'analyse du potentiel de densification est intéressante mais comporte plusieurs erreurs. D'une part, le taux de mobilisation de la vacance des logements ne peut se calculer en appliquant un coefficient de rétention foncière. En effet, ce type de coefficient est admis pour apprécier les possibilités de mobilisation de terrains fonciers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine dans un objectif de densification du bâti. Or la remise sur le marché des logements vacants n'est pas liée à un phénomène de rétention foncière mais à un taux de rotation du parc du logement⁷. D'autre part, prendre comme hypothèse la remise sur le marché d'un logement vacant sur 2 est très éloigné de la moyenne en France métropolitaine, où le taux de rotation est estimé autour de 8 %.

L'Ae recommande de mieux justifier le taux de mobilisation des logements vacants en appliquant un taux de rotation du logement et non un coefficient de rétention foncière.

Le projet de PLU prévoit une mobilisation effective de 2,3 ha dans l'enveloppe urbaine, telle que définie par le SCoT de Sélestat et sa région, sans indiquer le taux de rétention foncière possible sur ces parcelles, ni le nombre de logements attendus en densification. Par conséquent, le calcul des besoins de consommation d'espaces pour la réalisation des nouveaux logements est faussé car basé sur un pool de 31 logements alors qu'une partie devrait être résorbée par la densification du tissu bâti. Le dossier ne fait qu'indiquer que la rétention foncière est inconnue et difficile à estimer du fait de l'occupation des terrains par des vignes et des jardins. Quand bien même cette rétention foncière est difficile à estimer, elle doit *a minima* être approchée pour en déduire le besoin de consommation d'espaces en extension nécessaire.

L'Ae recommande d'indiquer le nombre de logements attendus en densification afin d'en déduire la consommation d'espaces nécessaire pour répondre aux besoins estimés en matière de logements.

2.1.2. La méthode de calcul des besoins de consommation d'espaces naturels et agricoles

La déclinaison des besoins spatiaux pour la réalisation de nouveaux logements manque de clarté. La consommation d'espaces identifiée n'est pas la même au fur et à mesure du dossier⁸. Il convient de mettre en cohérence ces chiffres. De plus, le dossier présente des erreurs de calcul⁹.

L'Ae recommande de vérifier l'estimation du besoin de consommation d'espaces pour les nouveaux logements et de mettre en cohérence ses résultats.

La commune estime son besoin de consommation d'espaces pour le logement à :

- 1,98 ha de parcelles de vignes et jardins situées à l'intérieur du village en zone urbaine (UB)¹⁰ ;
- 0,69 ha en zone à urbaniser à court terme (1AU) ;
- et 1,46 ha de réserve foncière à long terme (2AU) ;

soit près de 4,13 ha de consommation d'espaces naturels et agricoles pour la réalisation d'environ 31 nouveaux logements.

L'inscription de zones à urbaniser 2AU à long terme est justifiée par la difficile rétention foncière et la nécessité d'avoir des terrains alternatifs en cas de non mobilisation possible des zones U et 1AU notamment pour la période 2030-2035. Pour autant, ces réserves foncières ne sont pas

7 Pour plus d'informations sur les méthodes possibles de calcul du taux de rotation des logements, voir : http://www.etudes-normandie.fr/upload/crbn_cat/1/1084_3318_Vacance_Mobilite_residentielle.pdf

8 2,72 ha p. 25 du rapport de présentation, puis 2,76 p.151, puis 2,67 p.153 ...

9 Exemple : le calcul du besoin de consommation d'espaces pour les logements est basé sur la formule : besoins de nouveaux logements / densité à l'hectare souhaité. Soit 31/12 = 2,58 ha et non 2,72 ou encore 2,76.

10 Parcelles pourtant identifiées par le SCoT comme en dehors de l'enveloppe urbaine du SCoT.

comptabilisées dans le calcul de la consommation d'espaces. L'Ae ne partage pas cette analyse et estime que ces réserves foncières doivent être incluses dans ce calcul, d'autant plus si elles sont considérées comme des zones d'urbanisation alternatives aux premières. C'est d'ailleurs ce que sous-entend le SCoT de Sélestat et sa région¹¹.

De plus, en fixant une densité moyenne de 12 logements à l'hectare, les zones d'extension représentent un potentiel d'environ 50 logements, hors densification et résorption de la vacance, ce qui dépasse largement les besoins identifiés par le projet de PLU.

Enfin, le PADD¹² vise une consommation d'espaces maximale de 3 ha alors que le projet prévoit 4,13 ha.

L'Ae recommande de réévaluer les surfaces inscrites en extension de l'urbanisation et de mettre en cohérence le projet de PLU avec le PADD, notamment par rapport aux besoins identifiés.

2.1.3. La densité affichée dans le PLU

Le projet de PLU manque de clarté sur la densité de logement à l'hectare qu'il propose. En effet, dans l'analyse des besoins de consommation d'espaces, la densité retenue est de 12 logements à l'hectare alors que, dans les justifications, il est indiqué que les OAP permettront une densité compatible avec le SCoT de Sélestat et sa région, à savoir 20 logements à l'hectare. L'Ae constate cependant que les OAP ne permettent pas d'atteindre cette densité et que le dossier ne justifie pas de la nécessité d'une densité inférieure à celle fixée par le SCoT dans un rapport de compatibilité.

L'Ae recommande de rendre compatibles les densités projetées dans le PLU avec celles fixées par le SCoT de Sélestat et sa région, ou de justifier une éventuelle dérogation dans les conditions fixées par celui-ci.

2.1.4. La consommation d'espaces agricoles protégés

La majorité des parcelles inscrites en extension de l'urbanisation sont également classées en Appellation d'origine contrôlée (AOC). Elles ont pourtant vocation à être préservées selon le SCoT de Sélestat et sa région¹³.

L'Ae recommande au maître d'ouvrage de se mettre en compatibilité avec le SCoT de Sélestat et sa région sur la préservation de l'aire AOC.

2.1.5. La définition du STECAL¹⁴ « Haut-Koenigsbourg »

Le STECAL englobant le château du Haut-Koenigsbourg comprend une parcelle de forêt d'environ 9,5 ha non artificialisés. L'Ae s'interroge sur l'intégration de cette parcelle forestière au sein d'un STECAL sans justifications particulières alors même qu'y seront admis tous les équipements et installations liés à la vocation touristique du secteur sans limitation d'emprise.

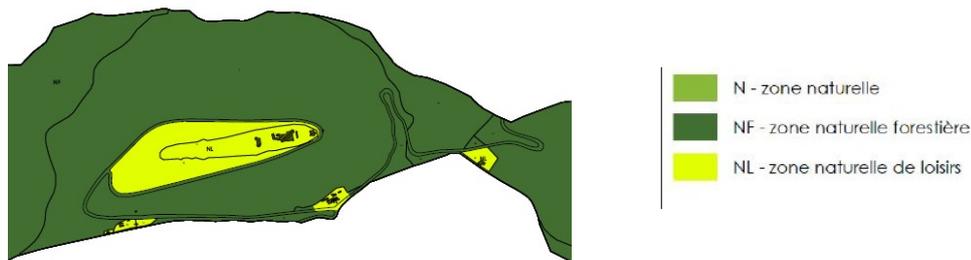
L'Ae recommande de justifier la taille du secteur NL relatif au Haut-Koenigsbourg.

11 p.14 du document d'orientations et d'objectifs.

12 Projet d'aménagement et de développement durables.

13 p.45 du document d'orientations et d'objectifs.

14 Secteur de taille et capacité d'accueil limitées.



2.1.6. Le classement en zone 1AU d'une parcelle non desservis par les réseaux d'eau

Le projet de PLU ouvre à l'urbanisation (1AUa) des secteurs non desservis par un réseau d'eau potable selon les annexes sanitaires. **L'Ae rappelle que ce classement n'est pas conforme à l'article R.151-20 code de l'urbanisme¹⁵.**

L'Ae recommande de reclasser la zone 1AUa en 2AUa en la conditionnant à l'extension du réseau d'alimentation en eau potable.

2.2. Autres enjeux

Au sein des zones constructibles, le règlement ne prévoit pas de coefficient pour le maintien d'espaces en pleine terre hormis l'obligation d'avoir des espaces de stationnement à 50 % perméables. L'Ae estime que ces dispositions ne permettent pas de garantir une bonne gestion des eaux pluviales, pourtant affichée comme à gérer en priorité à la source.

L'Ae recommande de mettre en cohérence son projet de PLU sur la gestion des eaux pluviales en imposant, par exemple, un coefficient d'imperméabilisation pour permettre l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

Les éléments relatifs à la qualité de l'air et aux conditions de son amélioration ne sont pas évoqués par le projet.

L'Ae recommande de présenter des bilans en matière de pollution de l'air et de gaz à effet de serre (GES) et, le cas échéant, de proposer des mesures pour lutter contre le réchauffement climatique et la pollution de l'air.

Metz, le 21 février 2020

Le président de la Mission régionale
d'Autorité environnementale,
par délégation, par intérim

Jean-Philippe MORETAU

¹⁵ Article R.151-20 du code de l'urbanisme : « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».