



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet de révision du Plan d'Occupation des
Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Guebwiller (68)**

n°MRAe 2017AGE57

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 de l'article R 104-21 du Code de l'Urbanisme 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).

* *

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Guebwiller. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 29 mai 2017, l'avis devant être fourni dans le délai de 3 mois.

Conformément à l'article R 104-24 du Code de l'Urbanisme, la DREAL Grand Est a consulté l'agence régionale de santé (ARS) le 30 mai 2017.

Après en avoir délibéré lors de sa séance du 23 août 2017, en présence de Florence Rudolf et André Van Compernelle, membres associés, de Eric Tschitschmann et Yannick Tomasi, membres permanents, la MRAe 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 Guebwiller (11 300 habitants) se situe à l'entrée de la vallée de la Lauch dans le département du Haut-Rhin en région Grand Est. Le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du 18 mai 2017.

Le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 19,3 ha (hectares) permettant de construire environ 500 logements, 500 autres logements devant être réalisés par densification de l'aire urbaine existante (mobilisation des dents creuses). Ces logements sont destinés, d'une part, à l'accueil des 1151 nouveaux habitants attendus à l'horizon 2030 et, d'autre part, à répondre aux besoins liés au desserrement des ménages et à l'adaptation de l'offre de logements.

Les zones d'extension sont supérieures à celles définies par le SCoT Rhin-Vignoble Grand Ballon. Elles sont principalement situées dans des zones naturelles dont certaines présentent des enjeux concernant les continuités écologiques, en particulier pour les zones 1AUa et 2AU situées au nord de la commune, qui impactent un corridor écologique d'intérêt régional. Des mesures correctrices sont proposées, mais elles sont insuffisantes au regard de l'impact environnemental.

Le projet de PLU prévoit la reconversion d'un site industriel sur lequel 2 sites BASIAS² sont répertoriés. Aucun diagnostic concernant la pollution de ces sites n'étant mentionné, le dossier ne permet pas de garantir la compatibilité de l'état des sols avec les usages projetés.

L'Autorité environnementale recommande notamment :

- **de respecter les mesures définies par le SCoT Rhin-Vignoble Grand Ballon, relatives aux extensions urbaines et à la protection des corridors écologiques ;**
- **d'appliquer la méthode ERC³ (Éviter, Réduire, Compenser) avant d'envisager l'extension de l'urbanisation aux zones naturelles, de revoir en conséquence les zonages 1AU et 2 AU et de proposer, le cas échéant, des mesures compensatoires proportionnées aux impacts résiduels, en particulier ceux susceptibles d'affecter le corridor écologique par la création des zones 1AUa et 2AU de l'Appenthal et du chemin du Sablé ;**
- **de compléter le dossier par un diagnostic de la pollution des sols de la zone 1AUc et proposer des mesures correctrices adaptées à l'accueil de logements dans cette zone.**

2 Base de données des anciens sites industriels et activités de services

3 "La séquence « éviter, réduire, compenser » (dite ERC) a pour objet de tendre vers l'impact résiduel le plus faible possible voire nul. Elle est définie réglementairement par l'art. R122-20 du CE (alinéas a, b, et c du 6°).

La 1ère étape d'évitement (ou « mesure de suppression ») modifie une action d'un document de planification afin de supprimer un impact négatif identifié que cette action engendrerait. Les mesures d'évitement sont recherchées très en amont dans la conception du document de planification. Il peut s'agir de « faire ou ne pas faire », « faire moins », « faire ailleurs » ou « faire autrement ». Les mesures d'évitement doivent être visibles à travers le choix du scénario retenu dont l'argumentaire explique les raisons pour lesquelles la solution retenue est la plus satisfaisante au regard des enjeux environnementaux.

La réduction intervient dans un second temps, dès lors que les impacts négatifs sur l'environnement n'ont pu être pleinement évités. Ces impacts doivent alors être suffisamment réduits, notamment par la mobilisation des actions propres à chaque type de document.

Enfin, si des impacts négatifs résiduels significatifs demeurent, il s'agira d'envisager la façon la plus appropriée d'assurer la compensation de ses impacts. En identifiant les enjeux majeurs à éviter, un document de planification permet d'anticiper sur la faisabilité des mesures compensatoires des futurs projets. S'il s'agit d'un document de planification présentant des projets dont l'impact et l'implantation sont en grande partie connus, le document peut en outre présenter les mesures compensatoires déjà prévues, voire déjà arrêtées dans le cadre des projets planifiés. Dans certains cas, le document de planification peut renvoyer l'obligation de compensation aux maîtres d'ouvrage des projets."

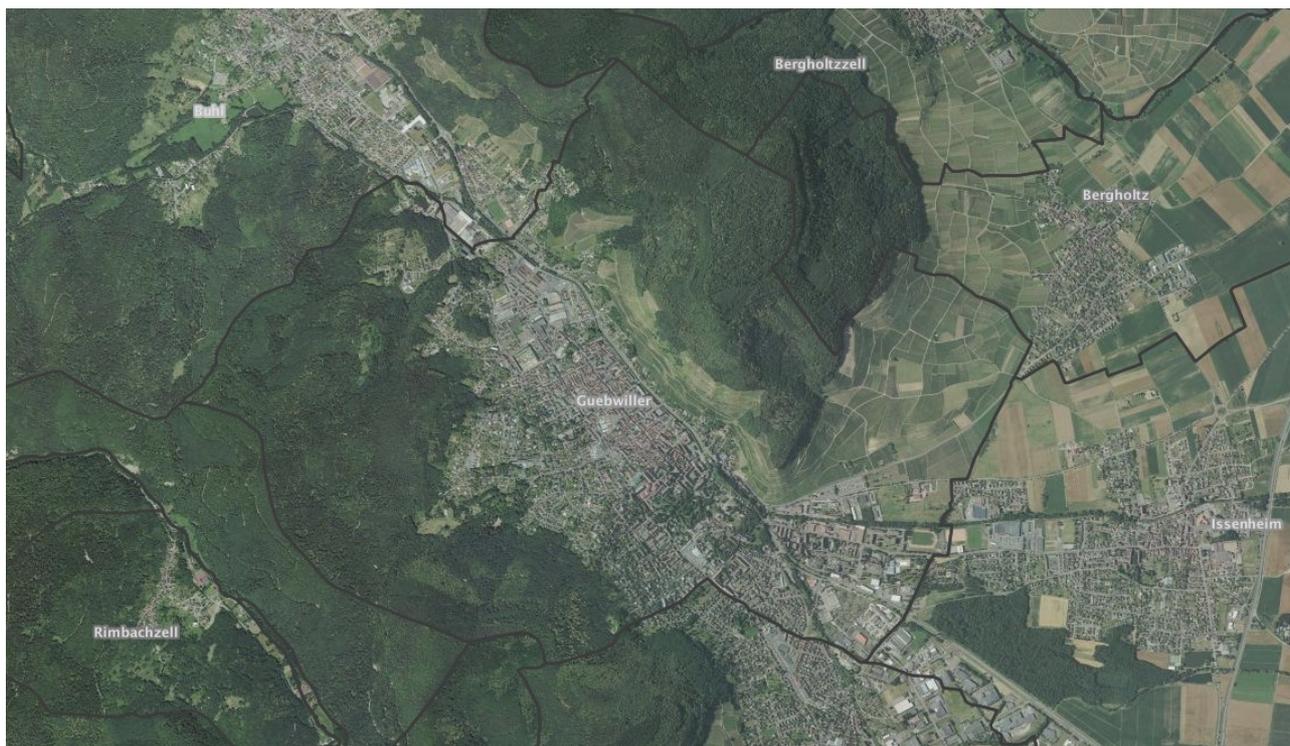
Avis détaillé

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

Le plan local d'urbanisme (PLU) 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 Guebwiller se situe à l'entrée de la vallée de la Lauch. Elle comptait 11 297 habitants en 2014 selon l'INSEE. Le conseil municipal a arrêté le projet de PLU par délibération du 18 mai 2017. Il est l'autorité compétente pour l'approuver.

Par décision du préfet du Haut-Rhin du 13 février 2016, l'élaboration du PLU de Guebwiller est soumise à évaluation environnementale et doit faire l'objet d'un avis de la MRAe.



Le programme d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de PLU s'articule autour de plusieurs grands objectifs, dont les principaux visent à :

- encourager l'implantation d'activités économiques et redynamiser le centre-ville afin de conforter la ville de Guebwiller dans son rôle de pôle urbain central à l'échelle de la vallée et de l'intercommunalité ;
- réhabiliter et reconverter les friches industrielles ;
- améliorer le cadre de vie par une politique de soutien à la réhabilitation de l'habitat et d'embellissement de la ville ;
- encourager les constructions économes en énergie ;
- permettre un renouvellement urbain en respectant les grands équilibres.

La commune projette une croissance démographique de 0,5 % par an. Afin de répondre à cet objectif, la commune ouvre à l'urbanisation 19,3 ha, dont 8,8 ha de zones 1AU destinées à accueillir 307 logements. La commune souhaite également mobiliser 200 logements sur les 457 aujourd'hui vacants, 7 ha de friches et dents creuses pour accueillir 350 logements, et construire 175 logements dans les zones UBd.

La desserte tram-train inscrite au SCoT est un pilier essentiel de la stratégie de renouvellement urbain poursuivie par le PLU ainsi que les opérations de requalification des espaces publics en faveur des modes doux, inscrites dans les opérations de densification en 1AUc notamment.

2. Analyse du rapport environnemental

Le rapport de présentation du PLU est détaillé et complet. S'agissant du fond, chacun des points du rapport est examiné ci-après.

2.1 Articulation du plan avec les documents d'urbanisme et autres plans et documents de planification

Le projet de PLU identifie les documents avec lesquels il doit être compatible, notamment le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé le 14 décembre 2016 et le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhin-Meuse approuvé le 30 novembre 2015. Le rapport de présentation détaille comment le projet de PLU entend assurer la compatibilité avec le SDAGE. Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Lauch en cours d'élaboration est également pris en compte à hauteur de son état d'avancement.

La MRAe rappelle les enjeux du SAGE en matière de quantité et de qualité des eaux de la Lauch conformément à son avis 2017AGE55 rendu le 2 août 2017⁴. Elle recommande d'intégrer la vulnérabilité de la ressource en eau dans les projets d'urbanisation.

Le projet de PLU prévoit la création de quatre zones 1AUa en extension urbaine pour l'habitat, d'une surface totale de 5,36 ha et une zone 1AUc à vocation mixte sur une friche industrielle de 3,5 ha. Quatre zones 2AU sont délimitées pour une surface totale de 10,48 ha, dont 7,33 ha pour l'habitat et 3,15 ha à vocation touristique. Le SCoT autorise 13 h en extension urbaine et des réserves foncières pour au maximum un tiers de la surface en extension, soit 4,3 ha. Or la surface totale des zones 2AU est de 10,5 ha, soit plus du double de ce qui est prévu par le SCoT.

La MRAe observe que les prescriptions du SCoT ne sont pas respectées. Elle recommande de définir les surfaces destinées à l'extension de l'urbanisation en accord avec ces prescriptions.

En ne considérant que les zones 1AU la densité moyenne globale des zones à urbaniser est d'environ 35 logements par hectare, ce qui est compatible avec la valeur minimale de 30 logements par hectare du SCoT.

Les éléments pertinents à prendre en compte du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Alsace adopté le 22 décembre 2014 sont également présentés dans le rapport de présentation.

4 Les décisions et avis de la MRAe sont consultables à l'adresse suivante : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/grand-est-r5.html>.

2.2 Analyse de l'état initial de l'environnement, caractère complet des informations, présentation des enjeux

L'autorité environnementale identifie 4 enjeux environnementaux majeurs :

- La maîtrise de la consommation d'espaces.
- La préservation des milieux naturels et des continuités écologiques.
- Le risque d'inondation.
- La santé.

La commune est incluse dans le parc naturel régional (PNR) des Ballons des Vosges. Une zone Natura 2000, la zone de protection spéciale « Hautes-Vosges », est située à 700 m de la commune. Compte-tenu de la distance, l'impact des zones AU est négligeable. Le ban communal est composé à 48 % de boisements situés au nord et au sud-ouest. La zone urbanisée s'est développée le long de la Lauch et une zone agricole est présente à l'interface entre les milieux urbains et boisés au nord et au débouché de la vallée dans la plaine. La lisière de la zone boisée au nord fait partie d'un corridor écologique d'importance régionale pour le lézard vert selon le SRCE.

La commune est soumise au risque d'inondation et de coulée de boue. Elle est concernée par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) du bassin versant de la Lauch approuvé en 2006. Sur le ban communal, une zone est délimitée pour le risque d'inondation par débordement de la Lauch en cas de crue et une zone pour le risque d'inondation par rupture de digue. Le risque de coulée de boue concerne les coteaux situés au nord de la commune. Tous ces risques sont pris en compte.

L'inventaire BASIAS⁵ recense sur la commune 81 sites potentiellement pollués en raison de la présence actuelle ou passée d'installations industrielles. Deux d'entre eux sont situés dans la zone 1AUc qui est une zone à urbaniser où un usage mixte à dominante d'habitat est prévu. Selon le rapport de présentation, aucun diagnostic n'y a été mené concernant la pollution des sols, ce qui ne permet pas de garantir la compatibilité de l'état des sols avec les usages projetés.

2.3 Justification du projet de plan au regard des enjeux environnementaux

Le projet d'aménagement de la commune vise à permettre l'accueil de 1151 habitants supplémentaires d'ici 2030. À cette fin le besoin en logements est estimé à 1030 logements, dont environ 50 % pourraient être issus de la résorption de la vacance et de l'utilisation de friches et dents creuses. Parmi ces 1030 logements, 575 sont destinés à accueillir les 1151 nouveaux habitants et 457 doivent permettre de faire face au desserrement des ménages. Toutefois la taille des ménages actuelle est de 2,1 habitants par ménage et la taille projetée est de 2 habitants par ménage en 2030, le desserrement ne nécessite donc que 275 logements.

La MRAe recommande de revoir en conséquence les scénarios d'urbanisation.

Elle observe par ailleurs qu'en l'absence de scénarios alternatifs en matière de localisation des zones d'extension, la compréhension des options retenues, au regard de leurs impacts sur les corridors écologiques, n'est pas aisée.

La MRAe recommande de justifier les choix retenus, au regard de leurs impacts sur les corridors écologiques.

⁵ Base de données des anciens sites industriels et activités de service

La MRAe observe que le dossier énumère des critères environnementaux pris en compte dans les choix des secteurs d'urbanisation.

2.4 Analyse des incidences notables du projet de plan

La création des zones d'extension 1AU et 2AU prévues par le projet du PLU implique, à terme :

- la destruction de 2,74 ha de fourrés et fruticées⁶, 1,33 ha de prairies de fauche, 0,07 ha de boisements et 0,97 ha de vignes pour ce qui concerne les zones 1AUa ;
- la destruction de 2,55 ha de boisements, de 2,53 ha de prairies, de 2,53 ha de jardins, de 1,85 ha de vergers et de 0,23 ha de vignes pour ce qui concerne les zones 2AU.

Parmi les zones promises à l'urbanisation, trois zones 1AUa et deux zones 2AU sont situées dans le corridor d'intérêt régional. Parmi ces zones figurent 3,06 ha composés de milieux favorables au lézard vert. Enfin, l'urbanisation des zones 2AU de l'Appenthal et du chemin du Sablé est susceptible de dégrader significativement le corridor.

En l'absence d'information sur la pollution des sols dans la zone 1AUc le dossier n'est pas en mesure d'évaluer les éventuels risques pour la santé que peut poser la construction de logements ou de commerces dans cette zone.

La MRAe recommande de compléter le dossier par un diagnostic de la pollution des sols de la zone 1AUc et d'en tirer les cas échéant les conséquences.

2.5 Mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables du plan

Afin de compenser la destruction de milieux favorables au lézard vert dans le corridor d'intérêt régional, le projet de PLU prévoit l'aménagement de 0,7 hectare (ha) d'actuels boisements pour les remplacer par une friche arbustive et arborée plus favorable au lézard vert et la plantation de 200 m de haie arbustive le long des zones 1AUa de l'Appenthal et du chemin de Mannberg. Ces mesures sont insuffisantes au vu de l'importance de l'impact sur les milieux favorables au lézard vert, comme le souligne le rapport de présentation, et posent en elles-mêmes question en raison du déboisement supplémentaire qui les accompagne.

Concernant la dégradation du corridor due à l'urbanisation des zones 2AU au nord, le même raisonnement est appliqué : l'étude propose comme compensation de déclasser 0,4 hectare (ha) de l'espace boisé classé (EBC) afin de rendre cette surface plus favorable au lézard vert et de rétablir le corridor qui est coupé par les zones 2AU. Cette mesure s'avère également insuffisante d'autant plus qu'elle se fait au détriment d'un milieu naturel protégé par le classement en EBC.

La MRAe recommande :

- ***d'appliquer la méthode ERC (Éviter, Réduire, Compenser) avant d'envisager l'extension de l'urbanisation aux zones naturelles ;***
- ***de revoir en conséquence les zonages 1AU et 2AU ;***
- ***et de proposer, le cas échéant, des mesures compensatoires proportionnées aux impacts résiduels, en particulier ceux susceptibles d'affecter le corridor écologique par la création des zones 1AUa et 2AU de l'Appenthal et du chemin du Sablé.***

6 Milieu composé d'arbustes et de buissons

2.6 Résumé non technique et descriptif de la méthode d'évaluation

Le résumé non technique reprend de façon claire les principaux enjeux développés dans le rapport de présentation.

2.7 Le dispositif de suivi

Le rapport de présentation définit des indicateurs pertinents pour suivre les effets du PLU sur l'environnement. Il n'indique cependant pas les moyens mis en œuvre pour assurer ce suivi.

Metz, le 28 août 2017

La Mission régionale
d'autorité environnementale
représentée par son Président p.i.



Yannick Tomasi