

**Service Gestion du  
Territoire**

**Sainte Croix en Plaine, le 18 décembre 2019**

**Objet**

Enquête publique  
Modification du PLU de  
GUEBERSCHWIHR

Madame la Commissaire Enquêteur,

**Référence**

ADB/BS/240

Veillez trouver ci-dessous l'avis de la Chambre d'Agriculture sur le projet de modification du PLU de Gueberschwihr approuvé en février 2017 actuellement en enquête publique.

**Dossier suivi par**

Annie DURAND-BIRKEL  
03 89 20 97 56  
annie.durand@alsace.chambagri.fr

Le projet consiste en l'ouverture à l'urbanisation partielle d'un secteur 2AU créé à l'époque pour une réserve foncière à long terme.

Depuis l'approbation du PLU, la commune a saisi l'opportunité de résorber une friche horticole par le biais d'une opération d'ensemble qui a permis de répondre en partie aux objectifs d'apport de nouvelles populations, sans que la note de présentation ne fasse un bilan de cette opération immobilière.

Par ailleurs, Il est également possible de constater que les parcelles classées en UB rue de Pfaffenheim (en direction de l'opération d'ensemble précédemment citée) peuvent accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation pour l'accueil de populations sans que de nouveaux équipements ne soient nécessaires (maitrise des dépenses publiques). Il est possible de faire le même constat sur d'autres secteurs déjà aménagés et classés en zone UB, en particulier rue de Rouffach et sur les parcelles au nord de l'intersection de la rue des Forgerons et de la route d'Hattstatt.

La note de présentation n'apporte pas de précisions à ce sujet (analyse des capacités d'urbanisation de la zone UB notamment en relation avec les besoins d'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU).

La commune présente également un important parc de logements vacants. L'ouverture à l'urbanisation présentée ne permettra pas une mobilisation efficace de ce parc.

Ainsi, il apparaît que le projet de modification pour ouverture à l'urbanisation de cette zone remet en cause l'économie générale du PLU. En effet, la zone urbaine existante (projet d'aménagement des serres Burn compris) permet de répondre aux besoins de la commune en termes d'apport de population. Son potentiel d'urbanisation est prioritaire à l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone.

La remise en cause de l'économie du PLU implique ainsi une procédure de révision générale et non une simple procédure de modification.

Sur le projet de PLU arrêté en 2016, le Chambre d'Agriculture avait formulé un avis défavorable à la mise en place de cette zone 2AU afin que soient mobilisés efficacement les secteurs disponibles en zone urbaine avant d'ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation. Nous demandons par ailleurs que des justifications soient apportées quant à la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur qui ne sont pas apportées dans le présent dossier porté à enquête.

Dans le PLU approuvé en 2017, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone était subordonnée :

- *"au renforcement des réseaux et équipements qui les bordent "* : or, aucun équipement public n'a été mis en œuvre depuis.
- *"et à la mobilisation des terres viticoles qui s'y trouvent"* : or, contrairement à ce qui est annoncé dans le dossier, les propriétaires ne souhaitent pas vendre les terrains concernés.

Ainsi, les conditions actuelles ne sont pas plus remplies qu'en 2017, et globalement, l'ouverture à l'urbanisation risque de reproduire le même effet que pour les zones urbaines déjà en place sur la commune (faible densification, dents creuses).

L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) ne permet pas de répondre à l'objectif de densification de 20 logements/ha préconisés par la SCOT, et implique :

- La création d'une dent creuse (délaissée) au nord de la zone qui aura inmanquablement un impact fort sur l'activité viticole en place
- La création de places de stationnements et de voiries : l'emplacement réservé pour l'accès à la zone viticole en dent creuse au nord doit être projeté équitablement entre les diverses propriétés concernées sans quoi c'est un seul propriétaire qui supporte l'aménagement projeté.

De plus, le projet d'OAP ne permet pas un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone dans le long terme : quel aménagement pour le reste de la zone sachant que les propriétaires en dent creuse ne souhaitent pas participer à l'opération ? Quelle garantie d'atteinte des objectifs de densification si des demandes de maisons individuelles sont portées dans un premier temps ?

Le projet de modification exclut la parcelle n°90 de section 2 de la zone 2AU, en la classant en zone urbaine. Ce classement réduit de fait les possibilités de densification qui étaient attendues par un projet d'aménagement d'ensemble, à savoir l'apport de nouvelles populations. De plus, les cheminements piétons pour rejoindre les remparts auraient pu être aménagés en partie sur cette parcelle.

Ainsi, compte tenu de l'ensemble des points abordés dans ce courrier, la Chambre d'agriculture ne peut qu'émettre un **avis défavorable** sur le projet de modification actuellement soumis à enquête publique.

Veuillez croire, Madame la commissaire enquêteur, en l'expression de nos sincères salutations.

Claude GEBHARD  
Président de service

