

CARTE COMMUNALE DE GUEBESTROFF

1 - Renseignements généraux :

- Coordonnées du demandeur (nom de la collectivité, adresse, tél, adresse de messagerie électronique) :

MAIRIE DE GUEBESTROFF

1 RUE DE LA FONTAINE

57260 GUEBESTROFF

Tél : 03 87 05 29 01

Mail : guebestroff@wanadoo.fr

- Document concerné : **CARTE COMMUNALE**
- Commune(s) concernées : **GUEBESTROFF (57)**
- Procédure visée (élaboration, révision, déclaration de projet,...) : **Elaboration de la carte communale**
- Objet et motivation de la procédure : **La commune de GUEBESTROFF désire élaborer sa Carte Communale. L'urbanisme étant auparavant uniquement régie par le Règlement National d'Urbanisme, la commune souhaite ainsi se doter d'un document d'urbanisme propre. La Carte Communale est un document adapté aux enjeux ainsi qu'au contexte communal. La commune souhaite adapter sa zone constructible garantissant une évolution démographique cohérente tout en limitant l'artificialisation des sols. L'ambition de cette élaboration vise à définir les zones constructibles et inconstructibles du village en adéquation avec les réseaux comme l'eau potable, et l'assainissement, tout en préservant le patrimoine paysager naturel et les terres agricoles.**
- Document d'urbanisme en vigueur actuellement : **La commune de GUEBESTROFF ne dispose actuellement d'aucun document d'urbanisme, elle est donc couverte par le RNU.**
- Quels sont les autres documents de planification exécutoires sur le territoire concerné (SDAGE, SAGE, PDU, PLH, SRCE, PCET, PPR, autre document d'urbanisme, charte de parc naturel,...) ? : **SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027, absence de SCOT**

2 - Renseignements sur le territoire concerné :

- Nombre d'habitants concernés : **59 habitants en 2021**
- Superficie du territoire : **3,81 km²**
- Occupation du sol :

Surface totale	Surface agricole	Surface forestière	Surface artificialisée	Zones humides
381,21 ha	278,24 ha	92,3 ha	8,56 ha	2,11 ha

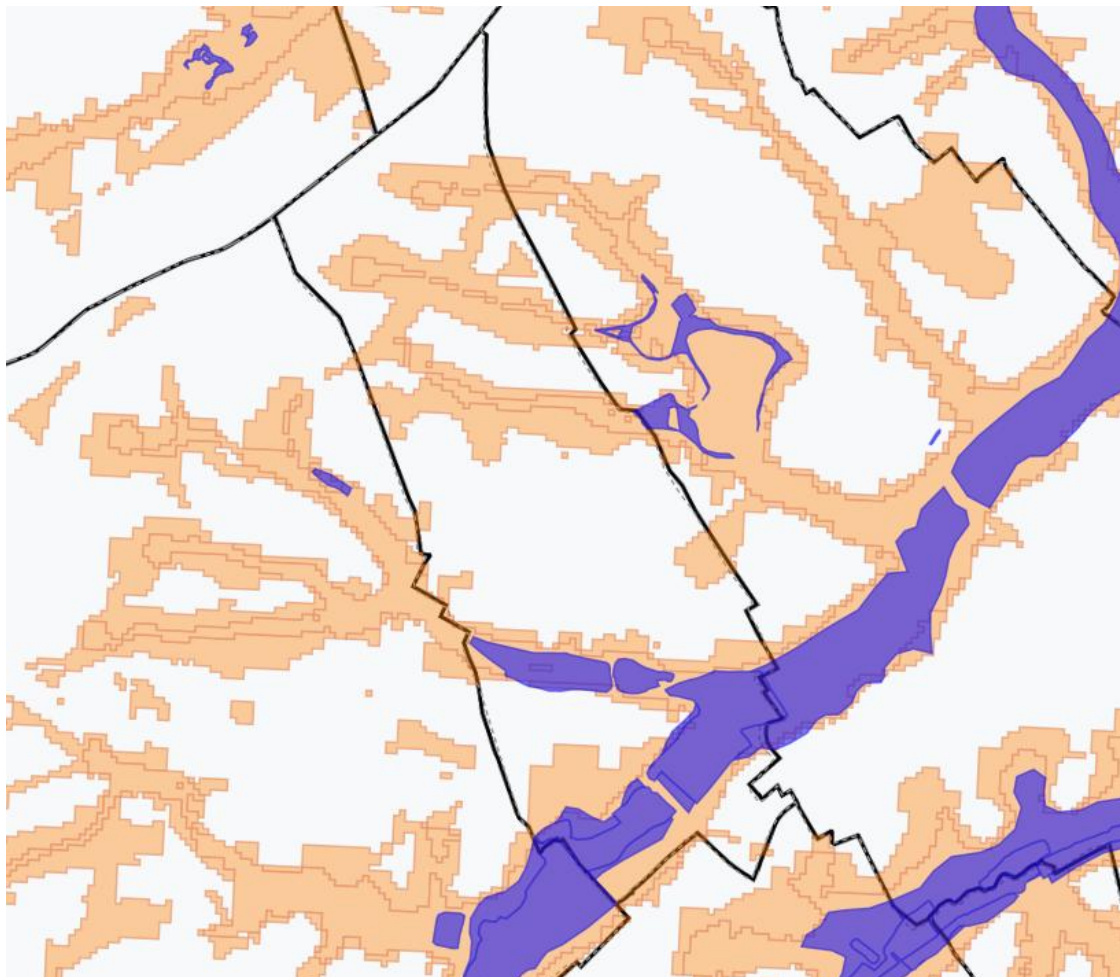
Source : Corine Land Cover – DataGrandEst

Renseignements sur la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document :

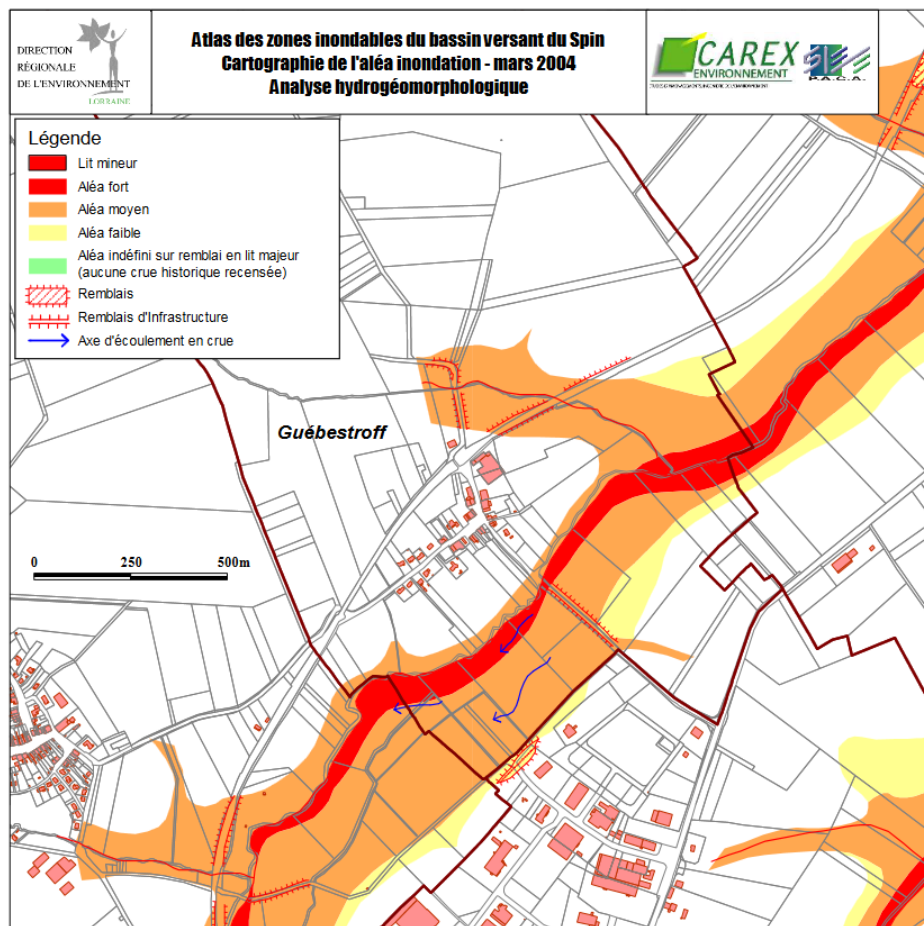
	Oui/Non	Si oui, lesquels ?
Présence de zones revêtant une importance particulière pour l'environnement (Arrêté de Protection de Biotope, ZNIEFF, site inscrit ou classé, site Natura 2000,...)	✓	Le territoire de GUEBESTROFF ne comporte pas de site classé Natura 2000. La zone Natura 2000 la plus proche se situe à moins de 4 km à vol d'oiseau : il s'agit des étangs du Lindre, forêt de Romersberg et zones voisines (FR4112002). L'étang de Lindre est un étang situé près de DIEUZE. Le domaine de Lindre avec ses environs est classé site Natura 2000 et bénéficie de la désignation site Ramsar depuis le 2 février 2003. Le territoire de la commune recoupe un périmètre de ZNIEFF de type 1 « Prés salés de Val-de-Bride ». La commune de GUEBESTROFF partage avec la commune de VAL-DE-BRIDE l'Espace Naturel Sensible (ENS) « Prés salés de Val-de-Bride ». Cette zone à caractère humide couvre 33,6 ha sur ces 2 communes et est également une ZNIEFF.
Présence de zones agricoles ou naturelles protégées, ou de zones forestières	X	
Présence d'un parc naturel régional ou d'un parc national ou d'une réserve naturelle	X	
Présence de zones humides	✓	Le territoire de la commune de GUEBESTROFF est relativement riche en surfaces de zone humide.
Présence de réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques identifiés dans la Trame Verte et Bleue (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)	✓	D'après le SRCE, le territoire de la commune de GUEBESTROFF compte un réservoir de biodiversité d'intérêt régional. Ce dernier se superpose à la ZNIEFF 1 Prés salés de Val-de-Bride qui abrite un ensemble de milieux prairiaux humides et une ripisylve remarquables.

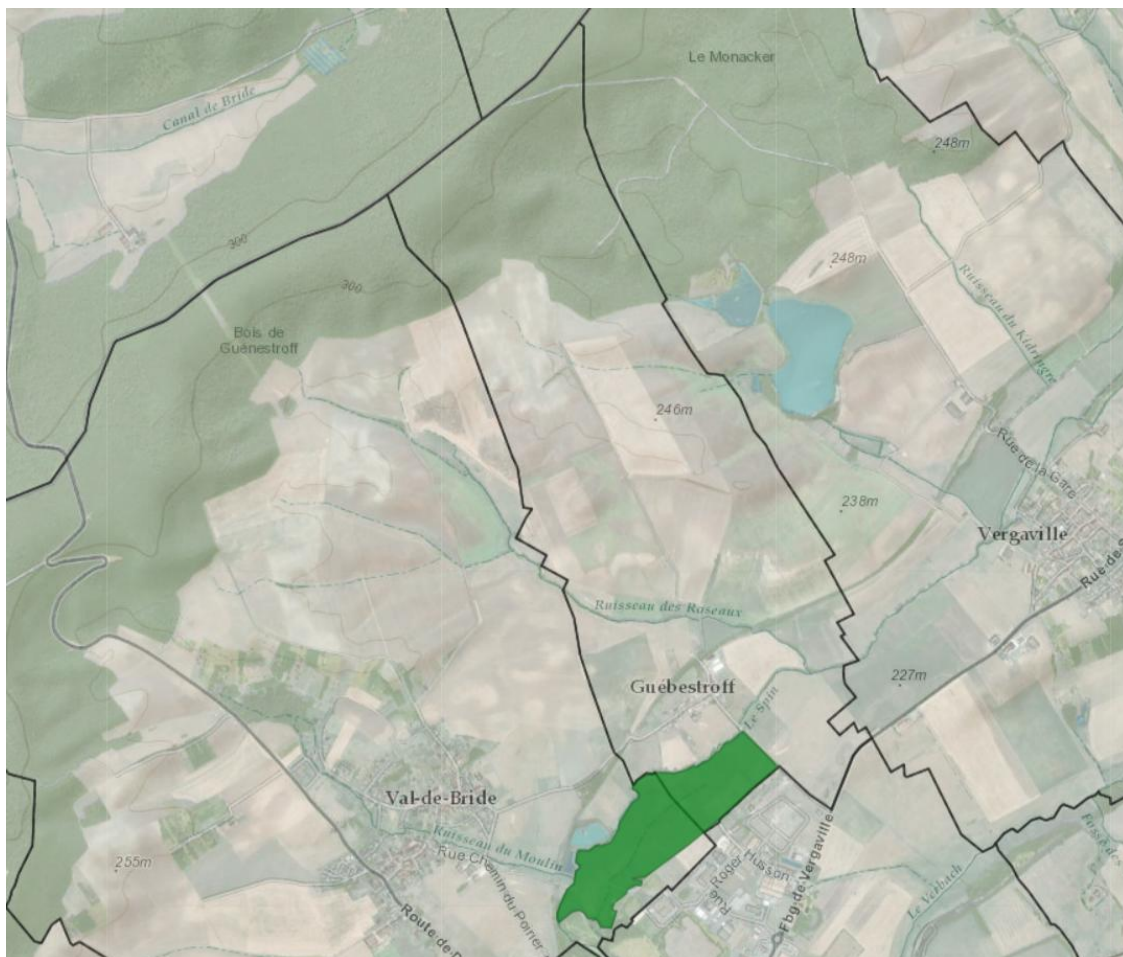
	Oui/Non	Si oui, lesquels ?
Présence de captage d'eau potable	✓	La commune est concernée par l'Aire d'Alimentation de Captage (AAC) de VAL-DE-BRIDE qui concernent les communes de GUEBESTROFF, VAL-DE-BRIDE et MULCEY et s'étend sur 300,60 ha.
Présence de sites et sols pollués	✓	❖ Risque de pollution des sols La commune de GUEBESTROFF est concernée par le risque de pollution des sols. Un ancien site de production de chlorures de chaux est en effet signalé au sud de la commune via la base de données BASIAS.
Présence de zones exposées aux risques. Si oui, ces zones sont-elles couvertes par un Plan de Prévention des Risques ?	✓	❖ Aléa de retrait-gonflement des sols argileux Le territoire communal apparaît exposé à un phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, avec un aléa essentiellement moyen sur l'ensemble du territoire hormis dans la vallée du Spin (aléa faible) et sur le versant de la butte témoin, dans la partie septentrionale de la commune (aléa fort). ❖ Risque sismique La commune s'inscrit dans une zone de sismicité 1 (très faible) comme la quasi-totalité du Saulnois, aucune prescription particulière n'est donc appliquée. ❖ Risque d'émission de radon GUEBESTROFF est concernée par un potentiel Radon faible. ❖ Risque de tempête La commune de GUEBESTROFF n'est pas concernée par un risque particulier de tempête. Cependant, comme l'ensemble de l'Est de la France, le village a été touché par les tempêtes de 1999 et 2010. ❖ Risque d'incendie de forêt La commune n'est pas concernée par un risque particulier d'incendie. ❖ Risque d'inondation La commune de GUEBESTROFF est concernée par un Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI). Il prend en compte les aléas suivants : inondation par remontées de nappes naturelles, par ruissellement et coulée de boue, par une crue à débordement lent de cours d'eau. Par le passé, la commune a été sujette à inondations liées aux crues du Spin. C'est le cas en décembre 1982 ainsi qu'en mai 1983 à l'occasion des crues trentennales touchant tout le département. En décembre 1999, le village a été touché par des crues liées aux tempêtes Lothar et Martin. Celles-ci se sont accompagnées de coulées de boue et mouvements de terrain. Les données CAREX ENVIRONNEMENT 2004 permettent de finement cartographier les zones soumises à un fort aléa. Il s'agit ici des berges immédiates du Spin et du Ruisseau des Roseaux, la trame urbaine restant globalement à l'écart des zones de débordement.

	Oui/Non	Si oui, lesquels ?
		❖ Risque lié à la présence de canalisations de matières dangereuses Une canalisation est recensée sur le territoire, transportant du gaz naturel. Elle se situe au Sud du territoire le long de la RD22 et du parc industriel voisin. ❖ Risque lié à l'installation d'industrielles classées Aucun établissement classé SEVESO n'est présent sur le ban communal de GUEBESTROFF, le village est néanmoins situé dans la zone d'exposition d'un site SEVESO seuil haut, localisé sur la commune de DIEUZE, en lisière sud de GUEBESTROFF.
Présence ou proximité d'un monument historique classé ou inscrit, ou d'un site classé ou en cours de classement au patrimoine mondial de l'UNESCO	X	
Présence d'une ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain ou paysager) ou d'une AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine)	X	
Présence de zones de grandes perspectives paysagères	✓	La totalité de la commune fait partie des « paysages ruraux courants, qui comportent des richesses patrimoniales plus ponctuelles ou moins typées, dont il convient de maîtriser le développement » Plus précisément, à grande échelle, GUEBESTROFF appartient à l'entité de « La plaine de Seille et de Nied et son prolongement vers le Sud » : le Saulnois. La région de GUEBESTROFF se situe aux confins du Bassin Parisien entre la côte de Moselle et les plaines alluviales de la Seille et du Spin. La commune de GUEBESTROFF est localisée entre la butte-témoin du Buchelberg et la vallée du Spin.
Présence d'une autre zone pouvant présenter une vulnérabilité particulière par rapport à la mise en œuvre du document	X	



Zones humides recensées (en bleu) et à dominante humide (en orange) (CEREMA DREAL GRAND EST)





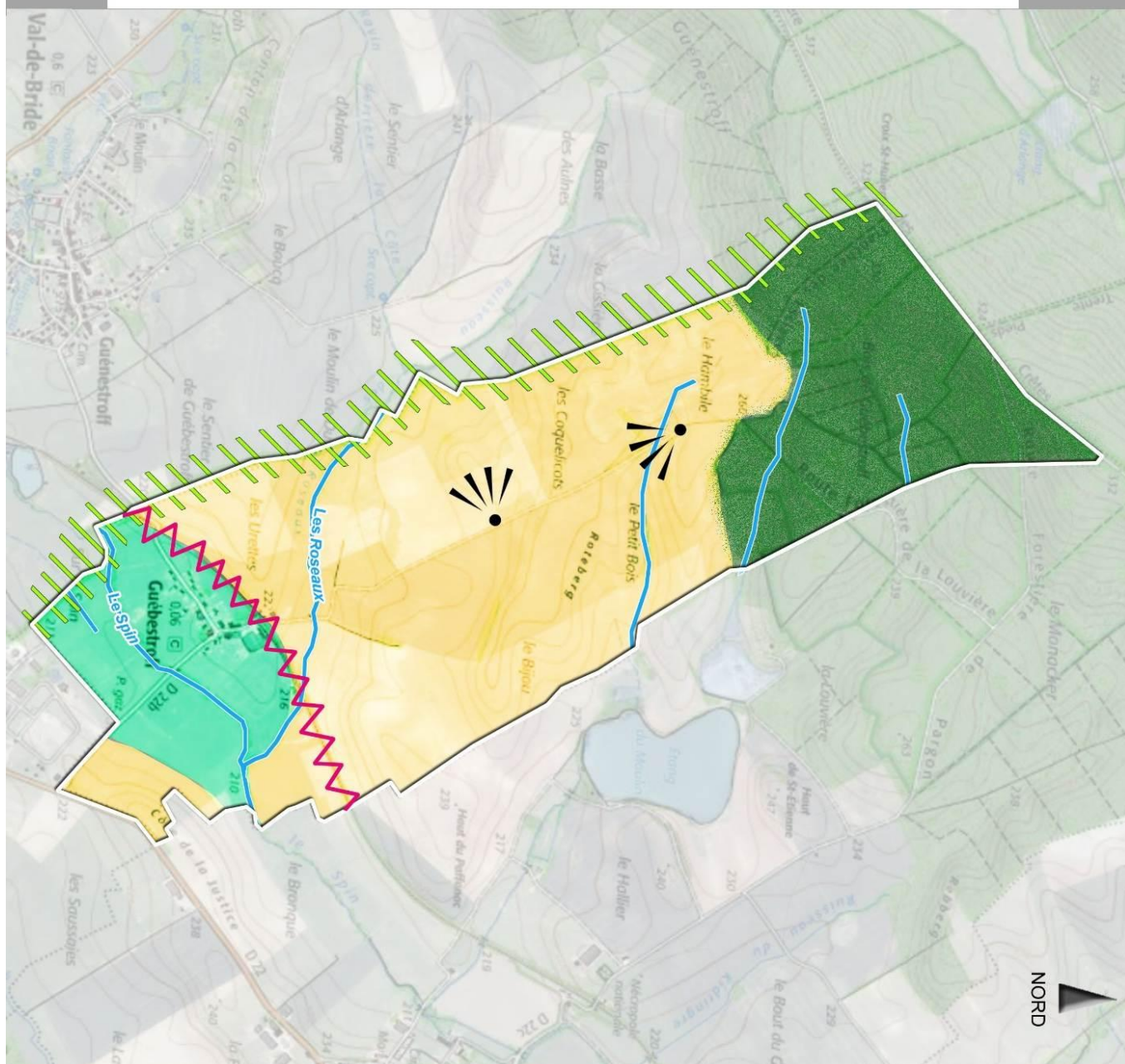
57 - GUEBESTROFF CC

ENTITES PAYSAGERES

LEGENDE

-  Limite du territoire
-  Cours d'eau
-  Rupture anthropique (voie ferrée)
-  Cônes de vue sur le Grand Paysage
-  Plaine agricole, grandes cultures
-  Coteau boisé (Bois de Guébestroff)
-  Vallon de Spin
-  Limite commune avec le PNRL

Echelle : 0 250m
Source : Géoportail

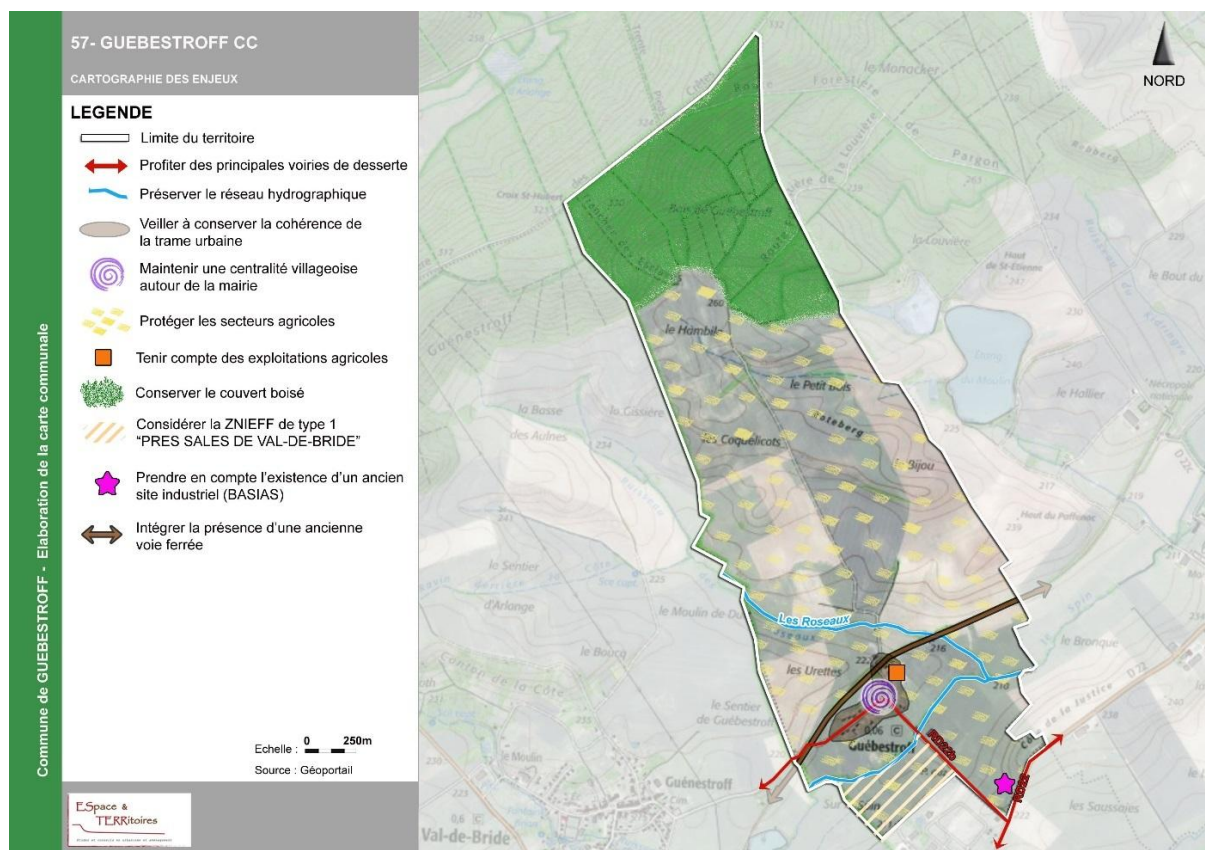


3 - Renseignements sur le projet porté par le document :

3.1. Enjeux du projet

La commune de GUEBESTROFF désire élaborer sa Carte Communale. L'urbanisme étant auparavant uniquement régie par le Règlement National d'Urbanisme, la commune souhaite ainsi se doter d'un document d'urbanisme propre. La Carte Communale est un document adapté aux enjeux ainsi qu'au contexte communal.

La commune souhaite adapter sa zone constructible garantissant une évolution démographique cohérente tout en limitant l'artificialisation des sols. L'ambition de cette élaboration vise à définir les zones constructibles et inconstructibles du village en adéquation avec les réseaux comme l'eau potable, et l'assainissement, tout en préservant le patrimoine paysager naturel et les terres agricoles.



3.2. Présentation du projet

La zone constructible

Il s'agit de la zone urbanisée de la commune. Celle-ci regroupe toutes les constructions de GUEBESTROFF sans distinction des caractéristiques architecturales ou organisationnelles.

Ainsi, est intégré dans la zone constructible le noyau villageois originel qui se présente sous forme d'un village-rue localisé sur un promontoire naturel surplombant le site de confluence du Spin et du Ruisseau des Roseaux. La zone constructible représente, au total, une surface de 3,47 ha, soit moins de 1% du ban communal.

Plusieurs enjeux sont ressortis du diagnostic communal, induisant des choix pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées :

■ Conserver l'organisation traditionnelle du village-rue tout en minimisant l'impact paysager

La structure urbaine de la commune de GUEBESTROFF est axée autour d'un linéaire routier et prend la forme d'un village-rue au niveau du site de confluence du Spin et du Ruisseau des Roseaux. La mairie est implantée au niveau de l'unique carrefour présent au sein de la trame urbaine.

La structure urbaine de GUEBESTROFF a peu évolué au cours du temps. En effet, du XVIII^{ème} siècle aux années 1990, la commune s'est organisée autour du géosystème central que constitue la Rue de la Fontaine et la Rue de la Forêt. Par la suite, le village s'est principalement étendu vers l'Ouest, le long de la Rue de la Fontaine, sous la forme d'un tissu pavillonnaire typique de la fin de XX^{ème} siècle. Toutefois, l'aspect du village-rue a été conservé puisque ces nouvelles constructions se sont implantées dans la continuité des constructions plus anciennes, en se reculant néanmoins par rapport à l'alignement du domaine public. En fonction des époques de construction, le bâti est plus ou moins jointif. Sur les parcelles les plus récemment construites, la densité de l'habitat apparaît comme étant plus faible que dans le centre du village, ce qui participe à l'aspect « végétalisé » de l'ensemble urbain.

Le périmètre de la zone constructible ZC a été dessiné dans le but de contenir et d'affirmer la trame urbaine existante, en tenant compte de plusieurs critères :

- *présence avérée des réseaux (eau potable, électricité)*
- *desserte des parcelles par une voie carrossable*
- *bonne couverture incendie*
- *suivi du parcellaire cadastral dans la mesure du possible*
- *profondeur des terrains limitée par rapport à la rue (profondeur d'environ 40 à 50 mètres), pour éviter l'urbanisation en deuxième rideau, en laissant suffisamment d'espace à l'arrière des constructions existantes pour d'éventuelles extensions, dépendances ou piscines*

Le tracé de la zone constructible a suivi comme ligne directrice le principe de donner une profondeur analogue partout dans la trame urbaine, de manière à déterminer une bande homogène dans laquelle les constructions principales sont autorisées sur l'avant des parcelles (au plus près du domaine public pour conserver l'alignement originel) et ainsi conserver sur l'arrière des terrains d'agrément dans lesquels les constructions en second rideau sont interdites. La profondeur constructible a été définie rationnellement et métriquement au regard des critères précédemment cités.

Concrètement, la délimitation de la zone ZC épouse la limite Nord de la parcelle cadastrale 30, la limite Sud de la parcelle cadastrale 6, puis se prolonge vers l'Ouest jusqu'à la parcelle 141 (partiellement incluse), selon un recul d'environ 40 à 50 mètres par rapport à la chaussée sur les parcelles de profondeur supérieure à cette valeur. Dans le cas contraire, il a été convenu que cette limite corresponde aux limites parcellaires préexistantes. Concernant la limite occidentale de la zone constructible, la zone ZC inclut une partie de la parcelle 141 < 1 000 m² et se prolonge ensuite vers le Sud en épousant la limite occidentale de la parcelle 124. Pour définir la limite méridionale de la zone constructible, sa délimitation se conforme aux limites Sud des parcelles bâties situées côté impair de la Rue de la Fontaine. Dans le cas des parcelles 80, 92 et 87, dont la profondeur excède la cinquantaine de mètres, la délimitation se limite à l'inclusion des habitations existantes (jardins d'agrément classés en ZnC).

Au niveau de la limite orientale, celle-ci épouse les délimitations est des parcelles 87 et 86, puis se prolonge sur les parcelles 32 et 30, selon un recul similaire par rapport à la voirie.

La commune défend ainsi l'équité vis-à-vis de tous les propriétaires dans le village.

La commune a opté pour la solution consistant à exclure les hangars agricoles de la zone constructible. Ont ainsi été sorties de la zone ZC les constructions à vocation agricole sises Rue de la Forêt en direction du point sur la voie ferrée (appartenant ou liées à l'EARL GABY et au GAEC des Pins), volontairement classées en ZnC au regard de leur nature agricole. Ce choix tient compte des périmètres de réciprocité induits par la présence de ces bâtiments et de leur faible potentiel de mutabilité (changement de destination).



Extrait du zonage de la Carte Communale (zone ZC en rouge)

■ Se donner comme ambition une évolution démographique adaptée au territoire

Ayant bénéficiée d'une dynamique démographique croissante, la population communale de GUEBESTROFF est passée de 39 habitants en 1968 à 59 en 2021 et même 60 habitants en 2023, malgré une légère baisse en 2014 qui n'a pas persisté. Ce qu'il faut retenir, c'est que la population de la commune reste relativement stable. La commune ne se fixe donc pas d'objectif de population « idéale » à l'horizon 2030. En cohérence avec la démographie observée, la commune ambitionne d'améliorer son parcours résidentiel en répondant aux besoins des familles sur le territoire, tout en étant attractive à la fois aux yeux des jeunes actifs et des retraités.

L'objectif de la Carte Communale est surtout de pérenniser le socle urbain. Le tracé de la Carte Communale vise à garantir une continuité et une homogénéité de l'enveloppe urbaine, tout en permettant un développement régulier et rationnel conformément au caractère rural du village.

La collectivité ambitionne ainsi de maîtriser son urbanisation en rapport avec les équipements publics adaptés à son échelle. La commune souhaite in fine conserver les limites actuelles de son urbanisation. La commune n'ambitionne donc pas d'accroître significativement sa zone d'extension. Le périmètre ZC ainsi délimité garantit le maintien de l'organisation urbaine traditionnelle tout en assurant la stabilisation de la situation démographique.

La commune n'envisage pas d'accroître de manière exponentielle son niveau démographique. Les ambitions démographiques de la commune se limitent au maintien du niveau de population actuel tout en permettant l'accueil d'un à deux ménages supplémentaires, par le biais de la mise à disposition d'une à deux parcelles constructibles nouvelles.

Pour rappel, on dénombre une à deux « dents creuses » à l'intérieur de la trame urbaine actuelle, mais aucun logement vacant. Après sondage communal et concertation avec la chambre d'agriculture, il ne ressort qu'aucune de ces « dents creuses » n'est réellement mobilisable. On note toutefois sur la commune qu'un engrangement / bâtiment de stockage agricole au niveau de l'EARL GABY est susceptible d'évoluer et d'être un jour transformé en maison d'habitation.

Potentiel de mutabilité (en 2024)		Après application taux de rétention/fluidité
Logements vacants	0	Non pris en compte
Dents creuses	2	0
Engrangements/stockages	1	1
Permis de construire	0	0
Total	3	1

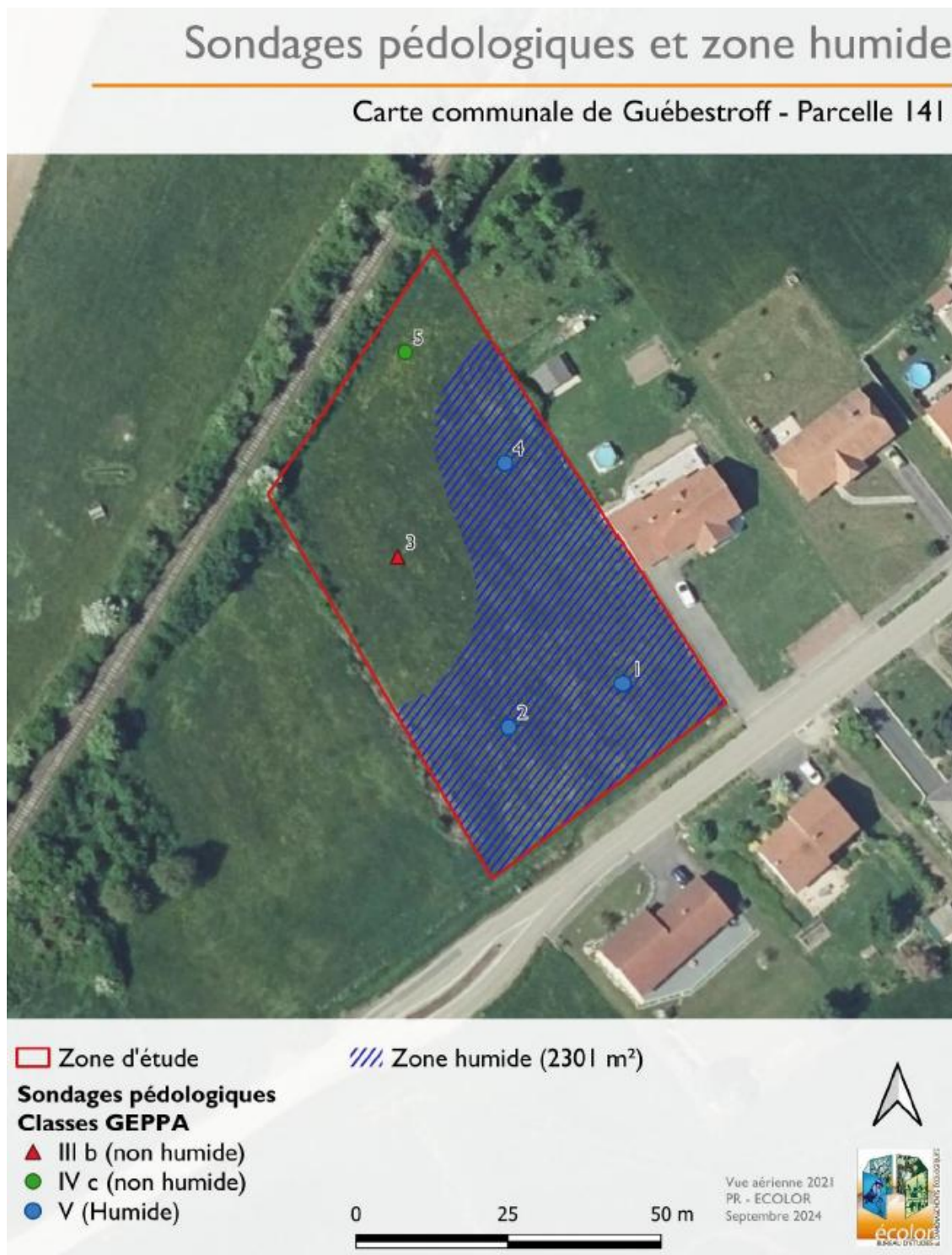
C'est parce que le potentiel intramuros est quasiment nul que la commune a choisi d'intégrer dans le périmètre ZC la parcelle 141 au bout de la Rue de la Fontaine, en face des dernières maisons construites en limite de la zone agglomérée. La parcelle 141 est ainsi envisagée comme une zone ouvrable à l'urbanisation, faute de potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine. En raison de la présence d'un cours d'eau en lisière Ouest de cette dernière, il a été établi une délimitation adoptant un recul d'une dizaine de mètres par rapport à ce linéaire hydrographique. Cette délimitation permet de doter la trame urbaine d'une superficie de 999 m² constructibles supplémentaires (27 mètres de long le long de la route sur 37 mètres de profondeur).

Le projet de Carte Communale comportant un terrain dont la volonté communale est de le rendre urbanisable (parcelle 141 à l'Ouest de la trame bâtie), une étude de détermination des zones humides a été réalisée pour investiguer le terrain et confirmer / infirmer son caractère humide.



Dans son rapport d'octobre 2024, ECOLOR a conclu à l'absence de zone humide sur critères floristiques mais une zone humide sur critères pédologiques a été identifiée par 3 sondages qui ont permis de découvrir par endroit un sol hydromorphe. ECOLOR a ainsi indiqué la **présence d'une zone humide d'une superficie de 2 301 m² sur la parcelle 141 (cf rapport annexé au dossier).**

Puisque la zone humide impactée est $< 1\,000\text{ m}^2$, il n'y a pas lieu de déposer un dossier Loi sur l'Eau mais il se peut qu'il y ait besoin de réaliser des compensations variées (ex : suppression de remblais en zone humide préexistante ou historique, conversion d'une culture en prairie sur sol hydromorphe, désimperméabilisation d'une cours d'école ou autre,...), avec un minimum de 2 fois la surface d'impact : soit ici un maximum de 2 lots constructibles sur la parcelle 141 de 999 m^2 , 1 lot = 200 m^2 imperméabilisés $\times 2 \times 2 = 800\text{ m}^2$ de compensation à trouver sur le ban communal sinon dans la même masse d'eau. La commune est d'ailleurs propriétaire d'une parcelle de 6 ha en bord de forêt communale propice à réaliser des mesures compensatoires éventuelles.





Vue sur la parcelle 141 en juillet 2024 (ESTERR)



La zone naturelle / non constructible correspond à la fois à :

- la protection des espaces naturels (comme le réseau hydrographique) en raison de l'importance de ceux-ci sur le territoire communal,
- la protection des espaces boisés comme le Bois de GUEBESTROFF au Nord,
- la protection des espaces agricoles en raison de la présence d'un tissu agricole important avec 5 exploitations présentes sur le territoire communal.

La zone ZnC s'étend sur près de 99% du ban communal, à savoir sur une surface de 377,53 ha.

Le classement en zone ZnC des terres ne perturbera pas l'activité agricole dans le sens où la classification des sols dans le cadre du document d'urbanisme n'a aucun impact sur l'exploitation des sols mais seulement sur leur constructibilité.

Le tracé a été guidé par les objectifs suivants :

■ Maintenir l'équilibre de l'occupation des sols

Le zonage de la Carte Communale de GUEBESTROFF différencie zone constructible et zone naturelle. Afin de les préserver, les espaces forestiers et agricoles ont été classés en zone ZnC, dite inconstructible. Ce zonage correspond au caractère rural de la commune et préserve ainsi la topographie, la vallée du Spin et le relief associé. Il s'agit réellement de protéger les terres cultivées, prairies permanentes et pâtures, ainsi que la forêt qui bénéficie du même classement.

Le territoire communal étant couvert à 24% de forêt, le classement en zone ZnC ne changera pas l'utilisation actuelle de cet espace (bois et activités militaires : les jeunes militaires installés à DIEUZE (CFIM) utilisant la Forêt de Bride et ses abords comme terrain d'entraînement, ils disposent d'un bivouac et de toilettes chimiques portables).

Concernant les terres agricoles présentes sur le territoire (73% du territoire communal) et les exploitations agricoles en activité, l'agriculture ne sera pas impactée par le classement en zone ZnC. En dehors de la trame urbaine, le zonage est donc intégralement tourné vers le classement en ZnC.

La Carte Communale protège ainsi les terres agricoles et sylvicoles par l'interdiction de toutes constructions non liées à la vocation de la zone. La volonté du document d'urbanisme n'est pas de stériliser l'activité agricole mais plutôt de valoriser l'outil de travail agricole. Il est d'ailleurs rappelé qu'un classement en zone ZnC ne remet pas en cause l'exploitation des sols.

Toutefois, il est rappelé qu'il existe trois exceptions à l'interdiction de construire en zone ZnC, pour des projets qui concernent :

- les extensions mesurées des constructions existantes,
- les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les exploitations agricoles ou forestières.

La Carte Communale ainsi définie s'attache donc à mettre en valeur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

■ Préserver les espaces naturels

Le zonage de la Carte Communale met l'accent sur une préservation très forte du patrimoine agronomique, forestier, paysager et écologique de la commune. Ceci s'illustre dans le fait que **la totalité du territoire communal** est couvert par des **zones naturelles ZnC**.

Le territoire de la commune de GUEBESTROFF est en effet occupé par un périmètre de ZNIEFF et d'ENS, il s'agit d'une ZNIEFF de type 1 « Prés salés de Val-de-Bride » et par des ENS au niveau du Spin.

C'est pour préserver ces milieux naturels à haute sensibilité environnementale constituant un atout pour la commune que le zonage ZnC a été mis en place.

La Carte Communale vise à prendre des mesures pour limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Afin de limiter la consommation des espaces, le projet communal se pose ainsi comme économe en foncier du fait qu'il utilise des parcelles uniquement au sein de l'enveloppe urbaine ou en proximité immédiate.

Un exploitant agricole du territoire (M. ILLY Christophe) poursuit actuellement un projet d'implantation agrivoltaïque sur 20 hectares sous la forme d'un bail emphytéotique sur 40 ans avec SAMSOLAR. Il s'agit précisément d'une parcelle en limite du ban communal de VAL-DE-BRIDE de 19,8 ha sur laquelle est prévue l'implantation de claustras photovoltaïques entre les rangées de cultures. Ces claustras offriront une protection contre les intempéries, comme les vents violents, tout en servant de brise-vent pour les cultures, réduisant ainsi les risques de dommages. Les structures seront positionnées de manière à laisser suffisamment d'espace pour le passage des machines agricoles, garantissant ainsi une continuité des activités de culture tout en optimisant l'utilisation des terres. L'agrivoltaïsme est compatible avec la production céréalière en créant un ombrage faible n'impactant pas le développement végétatif et la maturité des céréales. Le projet sera réversible et veillera au maintien d'un couvert végétal pendant toute la durée de l'exploitation.



Au niveau légal, les installations de production d'énergie photovoltaïque au sol consommant de l'espace, il faut donc que le projet respecte les modalités de mise en œuvre de la dérogation à la comptabilisation de la consommation d'un espace naturel, agricole et forestier (ENAF) pour être autorisé. Le projet porté par SAMSOLAR devra donc respecter les décrets n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 et n°2024-318 du 8 avril 2024 (complété d'un arrêté du 5 juillet 2024) relatifs au développement de l'agrivoltaïsme.

3.3. Synthèse des surfaces par zone

ZONES	SUPERFICIES EN HECTARES
ZC	3,47 ha
ZnC	377,53 ha
TOTAL	381 ha

3.4. Présentation des incidences du projet

La commune ne présentant pas de site Natura 2000, la carte communale n'est donc pas soumise systématiquement à évaluation environnementale.

■ Protection des milieux naturels et agricoles

Le zonage de la Carte Communale de GUEBESTROFF différencie zone constructible et zone non-constructible. Afin de les préserver, les espaces agricoles ont été classés en zone ZnC, dite naturelle inconstructible. Ce zonage correspond au caractère rural de la commune et préserve ainsi l'hydrographie (la vallée du Spin et les ruisseaux), la topographie et les vues offertes sur le paysage. Il s'agit réellement de protéger les terres cultivées et pâtures, ainsi que la forêt qui bénéficie du même classement.

Pour rappel, le territoire comporte une ZNIEFF de type 1 « Prés salés de Val-de-Bride ». L'ensemble de ces milieux sensibles d'un point de vue environnemental est classé en ZnC. Le classement en zone ZnC permet une conservation des milieux naturels remarquables puisqu'ils deviennent inconstructibles et ne seront pas « mités ».

La Carte Communale permet ici d'écarter la problématique de l'étalement urbain de l'espace urbanisé. Le village de GUEBESTROFF préserve ainsi l'écrin naturel qui l'entoure.

Le zonage de la Carte Communale met l'accent sur une préservation très forte du patrimoine forestier, agronomique, paysager et écologique de la commune. Ceci s'illustre dans la répartition du zonage avec une zone ZnC qui s'étend sur près de 99% du ban communal, à savoir sur une surface de 377 ha.

■ Incidences du projet sur l'environnement

Le très faible développement envisagé par la commune sur les 10 années à venir (1 à 2 nouveaux terrains à bâtir pour répondre aux besoins) ne représente pas un développement entraînant un impact significatif sur l'environnement. Les enjeux les plus forts sur le territoire concernent le patrimoine naturel et l'impact sur les zones humides.

Considérant que soient créés sur la parcelle 141 concernée par une zone humide, 2 lots constructibles au maximum sur 999 m² (1 lot = 200 m² imperméabilisés), il s'agira pour la collectivité de compenser 2 fois la surface d'impact = 800 m² de compensation à trouver sur le ban communal sinon dans la même masse d'eau. On peut légitimement penser que la disparition de 400 m² (2 x 200 m² de surface artificialisées) de prairie humide ne sera pas négligeable, mais toutefois pas capitale au regard de l'ensemble des masses d'eau souterraines du Saulnois. La commune est d'ailleurs propriétaire d'une parcelle de 6 ha en bord de forêt communale propice à réaliser des mesures compensatoires éventuelles. Les incidences peuvent donc être considérées comme nulle à faible.

La zone constructible ZC n'impacte pas la ZNIEFF de type 1 au sud de la commune.

■ Incidences du projet sur les sites Natura 2000

La commune de GUEBESTROFF n'est pas concernée par une zone Natura 2000. La zone Natura 2000 la plus proche se situe à moins de 4 km à vol d'oiseau : il s'agit des étangs du Lindre, forêt de Romersberg et zones voisines (FR4112002). L'étang de Lindre est un étang situé près de DIEUZE. Le domaine de Lindre avec ses environs est classé site Natura 2000 et bénéficie de la désignation site Ramsar depuis le 2 février 2003.

La zone constructible de la Carte Communale de GUEBESTROFF ne présente pas d'enjeu pour le patrimoine naturel. En effets, les zones potentiellement urbanisables sont situées au sein de l'enveloppe urbaine et ne présentent pas d'impact sur des zones protégées au niveau environnemental.

Le projet de développement urbain de GUEBESTROFF cherchant plutôt une croissance très mesurée de sa population, l'incidence de la Carte Communale sur l'environnement (et sur les zones Natura 2000 en particulier) est donc considérée non significative. Le projet de développement tel que prévu par la carte communale :

- **préserve les cours d'eau et leurs abords** en interdisant la construction autour des ruisseaux (préservation des zones d'expansion des crues, préservation de l'intérêt écologique de ces différents secteurs...). Le réseau hydrographique a été intégré à la zone ZnC lorsqu'il est hors trame urbanisée.
- **limite l'étalement urbain** puisque le développement de l'urbanisation a été prévu sans trop de débord sur les espaces agricoles et naturels alentour.
- **privilégie la densification du bâti** en limitant autant que possible l'imperméabilisation des sols.
- **protège la trame verte et bleue** (corridors écologiques).
- **entraîne une consommation très mesurée** d'espaces agricoles ou naturels.
- **préserve la couronne verte autour du village** par un classement en zone ZnC.
- **ne remet pas en cause la biodiversité.**

Un tel projet urbain n'aura que de faibles impacts sur le paysage alentour, le monde agricole, les continuités écologiques, l'équilibre biologique, les habitats, la flore et la faune. Il contribuera cependant à la consommation et à l'artificialisation des sols comme dans tout projet résidentiel. On peut toutefois considérer que cela n'aura pas d'impact sur les sites Natura 2000 à proximité.

■ Mesures de protection des réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

L'ensemble des éléments identifiés comme présentant un enjeu environnemental fort : ZNIEFF de type 1, corridor espèce, réservoirs de biodiversité, ... etc ont été classés en zone non constructible ZnC (zone inconstructible). La volonté de verrouiller la constructibilité induit une préservation optimale de ces éléments et assure une absence d'impact et un plein épanouissement de ces milieux. Le périmètre de la zone ZnC constitue donc un outil de protection multiscalair, valorisant des entités paysagères et, de ce fait, les écosystèmes majeurs ou mineurs qu'elles contiennent et qui les caractérisent. Par le zonage qu'elle induit, la Carte Communale s'attache ainsi à reconnaître et préserver les composantes multiples du territoire.

L'ensemble du chevelu hydrographique a été classé en zone ZnC, ce qui induit une totale protection.

Par ailleurs, le zonage ZnC permet de préserver l'harmonie du paysage, le rôle de refuge pour les animaux des haies et boqueteaux et le rôle hydraulique (infiltration des eaux pluviales) des éléments naturels que sont les zones humides, inondables ou marécageuses.

■ Mesures pour limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

La Carte Communale vise à consommer le moins d'espace possible tout en atteignant l'objectif démographique fixé. Afin de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, le projet communal repose prioritairement sur l'exploitation d'un espace contigu à l'enveloppe urbaine pour garder la « compacité » de la tache urbaine. La parcelle 141 (dont seulement 999 m² sont classés en ZC, le reste est en ZnC) est pleinement intégrée aux réseaux déjà existants. La très faible artificialisation du sol du ban communal est donc maintenue en l'état.

4 - Dérogation à la règle de l'urbanisation limitée

Comportant des parcelles en extension urbaine, la Carte Communale de GUEBESTROFF doit faire l'objet d'une consultation préfectorale au titre de la **dérogation à la règle de l'urbanisation limitée**.

En effet, l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme pose le principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCOT applicable. En l'absence de couverture par un SCOT approuvé, il n'est en principe pas possible d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation en application de la règle de l'urbanisation limitée. Toutefois, une dérogation à cette règle peut être délivrée par le Préfet après avis simple de la CDPENAF.

Cette dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée répond aux critères posés par l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme :

« La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

Une consommation excessive de l'espace est appréciée notamment au regard des projections d'évolution démographique, des besoins en logements induits et des possibilités de répondre aux besoins de construction à l'intérieur de l'enveloppe déjà urbanisée.

La demande de dérogation est sollicitée par l'organe délibérant de la collectivité qui est maître d'ouvrage du document d'urbanisme. Le dossier de saisine est adressé au Préfet au titre de la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée pour avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Les délais d'instruction des demandes de dérogation sont fixés par l'article R 142.2 du Code de l'Urbanisme. Si le préfet ne s'est pas prononcé dans les 4 mois suivant la date de sa saisine, il est réputé avoir donné son accord.

■ Le projet d'ouverture à l'urbanisation

La nécessaire « gestion économe de l'espace », qui constitue un des principes fondamentaux du droit de l'urbanisme, a conduit le législateur, depuis de nombreuses années, à instituer des règles strictes pour éviter le mitage de l'espace naturel ou agricole. En particulier, dans les communes non dotées d'un document de planification (POS, PLU ou carte communale) s'impose la règle dite de la « constructibilité limitée » qui n'autorise l'extension de l'urbanisation que dans les parties actuellement urbanisées de la commune (PAU).

Le projet de carte communale propose un développement urbain adapté à l'existant, permettant de préserver son patrimoine bâti et environnemental tout en tenant compte du potentiel urbanisable existant dans la trame urbaine. Néanmoins, le potentiel mutable intramuros (dents creuses) ne suffit pas pour accueillir les habitants désirés. La commune a ainsi fait le choix de revoir sa trame urbaine.

■ Le secteur concerné par la demande de dérogation

Une portion de la parcelle 141 a été identifiée comme étant susceptible de permettre une extension urbaine. Elle est intégrée à la zone ZC de la Carte Communale. A l'heure actuelle, la parcelle 141 est une prairie améliorée mésohygrophile qui s'étend sur une superficie d'environ 3 700 m².

Dans la Carte Communale de GUEBESTROFF, la parcelle 141 n'est rendue constructible que sur 999 m² (27 mètres de long le long de la route sur 37 mètres de profondeur).

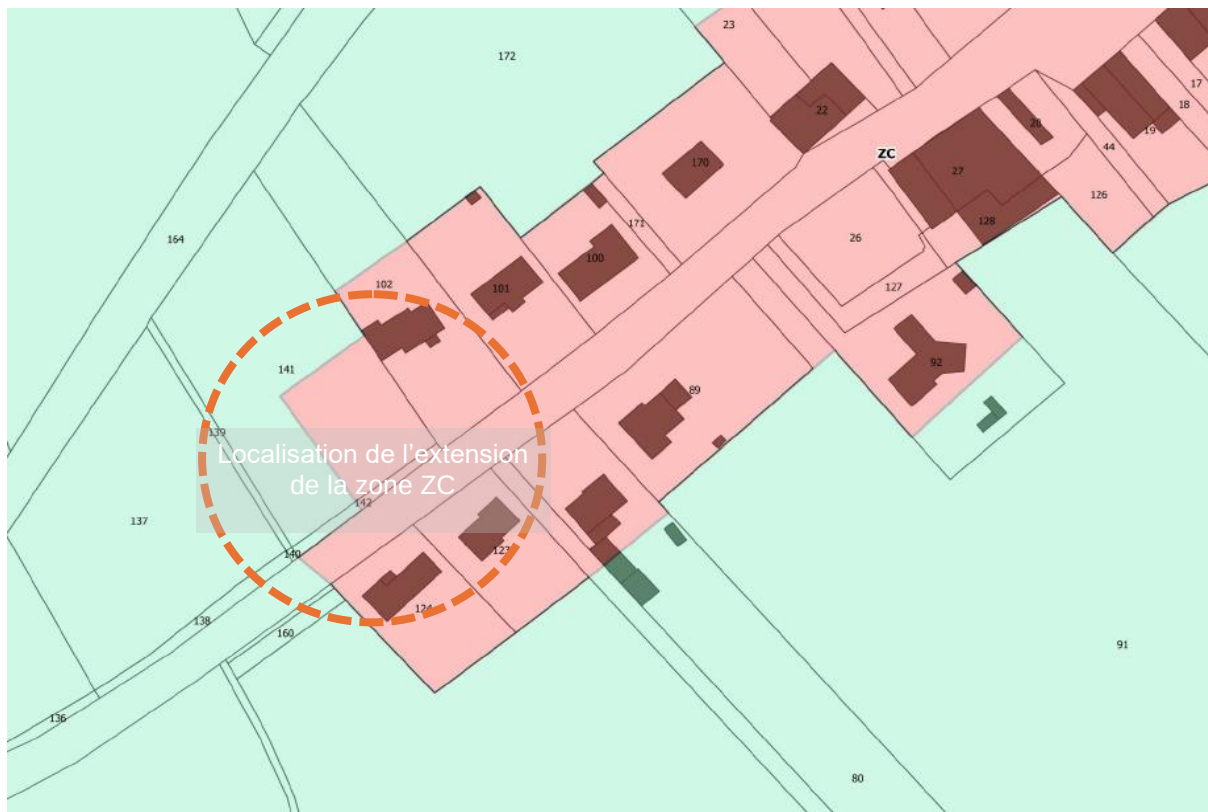


Comme vu précédemment, la parcelle 141 sera considérée comme de l'extension urbaine au regard de sa situation actuelle, intégrée dans le tracé de la zone constructible. Elle présente les caractéristiques suivantes :

Parcelle en extension urbaine	Superficie totale du terrain	Superficie en zone ZC	Usages et affectation actuels des sols
141	3 700 m ²	999 m ²	Prairie avec zone humide repérée sur critères pédologiques

Au final, l'extension urbaine projetée par le zonage de la Carte Communale englobe une partie de parcelle totalisant une superficie de **999 m²**.

Bien que l'ouverture à l'urbanisation engendre de fait une consommation d'espace agricole en raison de l'artificialisation projetée, il ne s'agit toutefois pas d'une franche conversion d'espace étant donné son caractère urbain du site et sa localisation en compacité de la trame urbaine, face aux dernières maisons du village. La parcelle 141 propose logiquement une urbanisation bilatérale en symétrie par rapport à la voie et son urbanisation permettra de traiter de manière homogène les deux cotés de l'entrée de village côté VAL-DE-BRIDE.



Le lot objet de la dérogation étant attenant aux parcelles bâties voisines, l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle précitée sur moins de 1 000 m² n'impacte ni les espaces naturels ni les espaces forestiers. Elle n'a pas d'impact sur l'activité agricole. Il ne s'agit donc de consommation d'ENAF. Cela n'engendre aucune déprise agricole non plus car l'ouverture à l'urbanisation est concentrée au plus près de la trame bâtie existante. Il est à noter que l'exploitant qui fauche le terrain n'en est pas le propriétaire, il exploite lui-même 150 ha au total donc on peut légitimement penser que la « perte » de cette prairie de fauche ne nuira pas à la bonne marche de son exploitation.

Le lot jouxte les dernières bâtisses du village. L'urbanisation projetée n'entrave en rien les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité du ban communal et au-delà.

Du fait de son intégration à la zone ZC, la parcelle précitée sera soumise au respect du Règlement National de l'Urbanisme.

S'étendant sur moins de 1 000 m², la superficie ajoutée à la zone ZC ne permet d'édifier qu'un à deux pavillons neufs. Le périmètre de la zone ZC de **GUEBESTROFF** s'inscrit donc dans les objectifs généraux poursuivis par la commune.

■ Synthèse et conclusion de la demande de dérogation

Au regard de l'article L. 142-5 du Code de l'Urbanisme, l'urbanisation envisagée sur la parcelle précitée à GUEBESTROFF :

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements,
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

4 – Documents joints à la présente demande

- Rapport de présentation
- Plans du zonage pressenti
- Rapport d'expertise « zone humide »