



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

Avis

**sur le projet de mise en compatibilité du plan d'occupation des
sols de la commune de WESTHOFFEN (67), emportée par la
déclaration de projet « Les vergers »**

n°MRAe 2017AGE44

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 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 par la commune de Westhoffen pour avis sur le projet de mise en comptabilité de son plan d'occupation des sols emportée par la déclaration de projet « Les vergers ». Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 24 février 2017. 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) qui a rendu son avis le 08 mars 2017.

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 MRAe

Synthèse de l'avis

La commune de Westhoffen est située dans le Bas-Rhin à l'ouest de Strasbourg en région Grand Est. En 2013, elle comptait 1671 habitants.

A la suite de l'annulation en octobre 2016 par le tribunal administratif de Strasbourg du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, en vigueur depuis janvier 2014, c'est le plan d'occupation des sols (POS) antérieur, approuvé en septembre 1986, établi sur des bases législatives et réglementaires bien différentes d'aujourd'hui qui est de nouveau en application.

Par délibération du 6 décembre 2016 de son Conseil municipal, la commune a déclaré d'intérêt général le projet de lotissement « Les vergers », localisé à l'est dans la continuité de l'aire urbaine pour une superficie ouverte à l'urbanisation de 2,51 hectares, emportant la mise en compatibilité du POS. Il s'agit d'une modification importante du dossier initial.

Ce projet de mise en compatibilité est soumis à une évaluation environnementale en raison de l'existence du site Natura 2000, zone spéciale de conservation au titre de la directive habitats, dénommé « Massif du Donon, du Schneeberg et du Grossmann » à l'ouest du territoire de la commune.

Ce projet d'ouverture à l'urbanisation répond à l'objectif de développement démographique de la commune. Il permettrait la création de 47 à 49 logements. A l'horizon 2030, Westhoffen prévoit d'accueillir 229 à 329 habitants supplémentaires, soit une augmentation comprise entre 13 et 20 %. Cette croissance marquerait une évolution fondamentale par rapport à la situation qui prévaut depuis 1968 caractérisée par une stagnation de la population.

Le dossier fourni montre que la proposition de modification du POS avec la zone d'extension urbaine projetée n'a pas d'incidence significative directe ou indirecte, sur le site Natura 2000. Il en est de même pour les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I et II présentes sur le ban communal.

Le secteur que le POS envisage d'ouvrir à l'urbanisation pourrait cependant affecter une zone humide référencée comme faisant partie d'un corridor écologique dans le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Alsace.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est identifie les enjeux environnementaux majeurs suivants :

- la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la préservation des milieux naturels et des espèces, en particulier des zones humides.

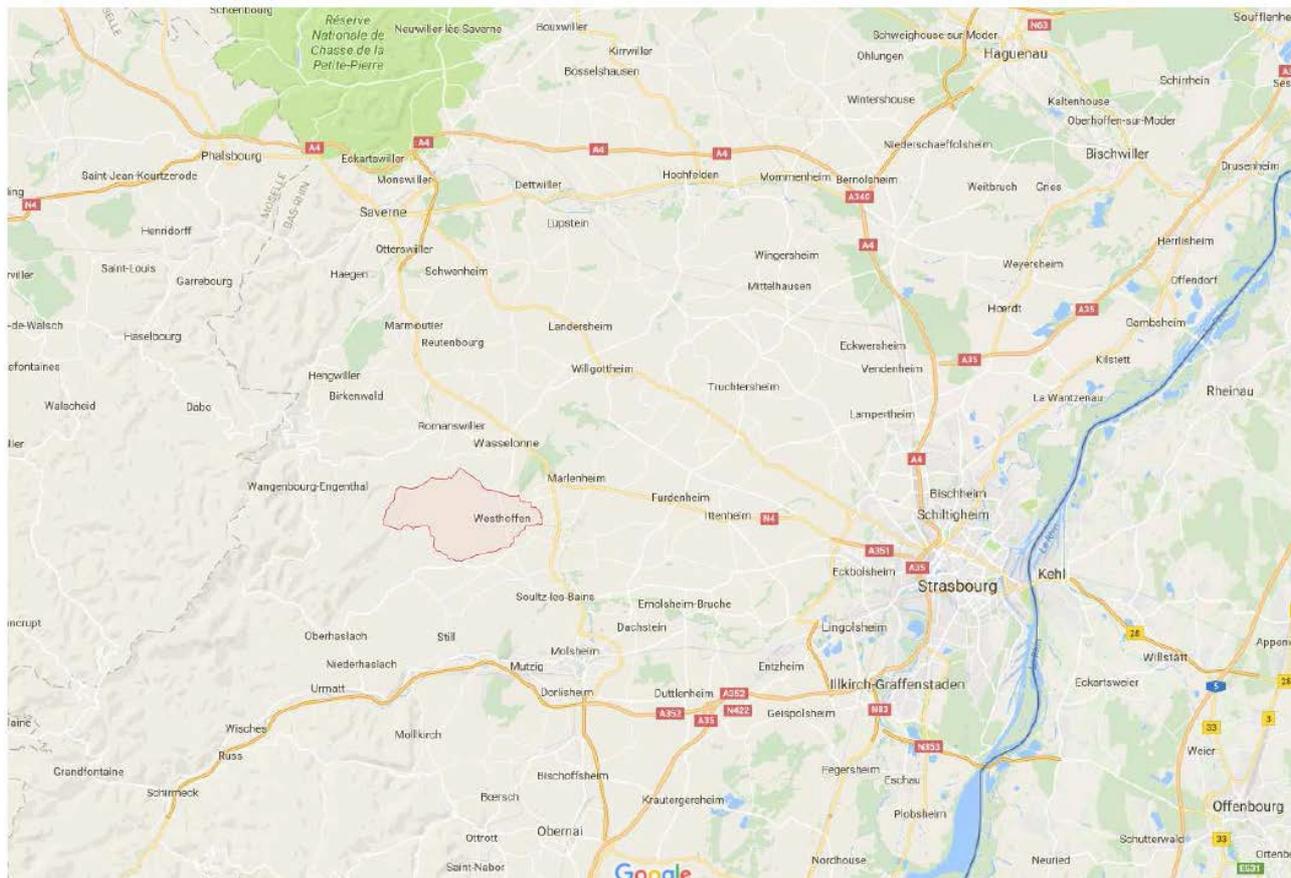
L'Autorité environnementale recommande principalement de reconsidérer l'hypothèse de croissance démographique validant les futures extensions urbaines,

- ***de privilégier la densification et le renouvellement des logements dans l'enveloppe urbaine existante comme prévu par le SCoT***
- ***de mieux justifier le choix et la localisation de l'aménagement par recours à la démarche « éviter, réduire, compenser » (ERC) ;***

- **Avis détaillé**

1. Éléments de contexte et présentation du projet de mise en compatibilité du plan d'occupation des sols

La commune de Westhoffen est située à 25 kilomètres à l'ouest de Strasbourg dans le piémont des Vosges. Elle appartient depuis le 1^{er} janvier 2017 à la Communauté de commune de la Mossig et du vignoble (CCMV) qui se situe au sud du territoire du Schéma de cohérence territoriale (SCoT)² de la région de Saverne. En 2013, elle comptait 1671 habitants. Le territoire communal est couvert pour presque la moitié de forêts et 10 % de vignobles.



(Source rapport de présentation)

En date du 6 octobre 2016, une décision du tribunal administratif (TA) de Strasbourg a annulé le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, en vigueur depuis le 20 janvier 2014. Dans ces conditions, c'est le plan d'occupation des sols (POS) approuvé en septembre 1986, modifié et révisé à plusieurs reprises, qui s'applique.

Engagée par délibération du 6 décembre 2016 du Conseil municipal, la déclaration de projet dit « Les vergers » emportant mise en compatibilité (MEC) du POS vise à ouvrir à l'urbanisation un espace de 2,51 hectares (ha) à l'est, dans la continuité de l'enveloppe urbaine, pour permettre la création de 47 à 49 logements. Cette perspective d'aménagement s'inscrit dans une hypothèse de croissance démographique et de rajeunissement de la population par référence à celle observée sur la communauté de communes et a pour objectif d'offrir des possibilités supplémentaires diversifiées de parcours résidentiels locaux, en particulier à destination des jeunes ménages et des personnes âgées.

La mise en compatibilité du POS porte sur :

- la transformation du lieu-dit de « BREITEN », actuellement classé en zone IINA (zone d'extension à moyen ou long terme), en zone INA1b (zone d'extension immédiate) pour

² Le schéma de cohérence territoriale a été créé par la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003. C'est un outil de planification qui permet aux communes appartenant à un même bassin de vie, de mettre en cohérence leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement, etc.

- une superficie de 2,47 ha ;
- l'intégration à la nouvelle zone INA1b de l'actuel secteur NCb correspondant à la partie ouest du chemin rural dit de Mittelbreitenweg, pour une superficie de 466 m²
- et l'adaptation en conséquence de l'emplacement réservé pour la voie d'accès, en réduisant son emprise.

Cette mise en compatibilité est soumise à évaluation environnementale (EE)³. En effet, lorsque la commune comprend une zone Natura 2000 sur son territoire et que la mise en compatibilité entraîne une révision de son document d'urbanisme, alors le projet modificatif doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. Le site Natura 2000 (zone spéciale de conservation au titre de la directive habitats) intitulé « Massif du Donon, du Schneeberg et du Grossmann » se situe à l'ouest du ban communal dans la partie boisée, à 1,4 km des terrains appelés à être ouverts à l'urbanisation.

L'analyse de cohérence avec le SCoT figure dans le dossier. Il est à noter que le projet répond à l'objectif de maîtrise de la consommation foncière inscrit au SCoT.

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)⁴ d'Alsace a identifié un corridor écologique en limite nord de la commune. Il est repris par le SCoT qui a aussi ajouté une trame bleue au niveau du ruisseau Kohlbach. Ce dernier s'écoule à proximité des surfaces concernées par le projet de modification du POS.

2. Analyse du rapport environnemental et de la prise en compte de l'environnement par le PLU

Le rapport environnemental répond aux exigences de l'article R104-18 du code de l'urbanisme qui liste les thématiques et éléments devant le composer. L'état initial aborde toutes les thématiques environnementales.

L'ouverture à l'urbanisation envisagée se fait dans la continuité de l'enveloppe urbaine, à l'est, dans la direction opposée à la zone Natura 2000. Le dossier fourni conclut à l'absence d'incidence directe et indirecte sur le site Natura 2000.

Il en est de même par la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF⁵) de type I au nord-est, intitulée « Collines calcaires du Seelenberg, Geierstein et Elschberg, à Wasselonne et Westhoffen », suffisamment éloignée du projet de zone d'extension urbaine. S'agissant de la ZNIEFF de type II dénommée « Collines du Piémont vosgien avec grands ensembles de vergers, de Saverne à Mutzig », dans laquelle est situé le projet d'aménagement exploité aujourd'hui en majorité au plan agricole, aucun des trois habitats déterminants⁶ n'est présent sur le site envisagé.

Pour l'Autorité environnementale, les enjeux environnementaux majeurs de la commune de Westhoffen sont :

- la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;

3 Conformément aux articles L174-4 et R104-8 du code de l'urbanisme.

4 Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est un document cadre élaboré dans chaque région. Il a notamment pour objet de présenter les continuités écologiques retenues pour constituer la trame verte et bleue régionale et d'identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui les constituent ainsi que les objectifs de préservation/remise en bon état associés.

5 L'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles présentant un potentiel biologique important. Les ZNIEFF de type I sont des zones plus petites qui abritent au moins une espèce ou un habitat rare ou menacé, ou qui présentent un intérêt particulier.

6 Pelouses médio-européennes du Xerobromion, lisières xéro-thermophiles et végétation des falaises continentales siliceuses.

- la préservation des milieux naturels, en particulier des zones humides.

La consommation d'espaces

Le projet de lotissement « Les vergers » a été déclaré d'intérêt général le 6 décembre 2016 par délibération du conseil municipal. Cette démarche est justifiée par la commune par la nécessité d'accueillir de nouveaux élèves pour continuer à fonctionner avec 8 classes scolaires à la condition d'atteindre le seuil de 2000 habitants et par l'adaptation de l'offre de logement aux besoins de la population. La commune envisage donc d'accueillir entre 229 et 329 habitants supplémentaires d'ici 2030 et de construire un nombre de logements en corrélation avec cet accroissement de population.

La croissance démographique espérée représente une augmentation de population comprise entre 13 et 20 %. Cette évolution apparaît disproportionnée par rapport à la dynamique actuelle et passée. En effet, entre 1968 et 2013 la population de la commune est restée pratiquement constante. Sur une période plus récente, entre 2008 et 2013, il est constaté la même tendance.

En prévision de ce développement démographique, la commune projette la construction de 150 à 200 logements d'ici 2030. A lui seul, le desserrement des ménages prévu par le SCoT justifie la construction d'une dizaine de logements d'ici 2030. Les autres logements sont l'expression de la seule volonté de la collectivité de voir sa population augmenter.

Le projet de lotissement de 47 à 49 logements va consommer 2,51 ha. Ce qui correspond à une densité proche de 20 logements par hectare. Celle-ci est supérieure à la limite inférieure de 15 logements à l'hectare fixée par le SCoT. Toutefois, ce dernier demande de respecter un minimum de 25 % des nouveaux logements en renouvellement urbain. Ce qui représente pour le nombre de logements du projet une dizaine de logements qui devrait être prévue à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Les « dents creuses »⁷ mobilisables devraient y suffire. En effet, le recensement des dents creuses donne un disponible d'environ 6,89 ha, hors rétention foncière. Sa valorisation permettrait une gestion plus économe de l'espace.

En matière de démarche d'évitement, première étape de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC)⁸, le rapport ne présente aucune alternative quant à la localisation de ce futur lotissement.

La MRAe recommande de reconsidérer l'hypothèse de croissance démographique motivant les extensions urbaines, de privilégier la construction de logements, par densification et renouvellement, dans l'enveloppe urbaine existante comme prévu par le SCoT et de mieux justifier le choix et la localisation de l'aménagement par recours à la démarche ERC.

Les milieux naturels

L'ouverture à l'urbanisation proposée se ferait sur des terrains à usage agricole. Les cultures céréalières sont dominantes et représentent environ 2/3 de la surface. Le reste des surfaces est occupé par des vergers et des prairies.

Afin de tenir compte de la destruction de 0,42 ha de vergers sur l'emprise du projet, il est prévu

⁷ Parcelles non construites entourées par des terrains bâtis.

⁸ 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. R. 104-18 du code de l'urbanisme (5°)

plusieurs mesures de réduction : plantation de haies fruitières, d'arbres fruitiers et de haies vives plantées au sein de certains lots.

Le secteur a fait l'objet d'une prospection pédologique qui révèle la présence d'une zone humide sur environ 0,3 ha. Le dossier ne précise pas si cette zone est en contact avec la zone humide fonctionnelle du ruisseau Kohbach située quelques mètres plus au sud. Ce cours d'eau constitue une continuité écologique comme l'indiquent le SRCE et le SCoT. Le dossier établit que la surface concernée par l'ouverture à l'urbanisme n'est pas en contact direct avec le ruisseau. Toutefois, il devrait analyser s'il existe un lien fonctionnel entre la zone humide impactée par le projet de modification du POS et celle du Kohbach.

Le dossier précise que les éventuelles mesures de compensation seront étudiées lors de la réalisation du dossier loi sur l'eau relatif au projet.

La MRAe recommande d'élargir le champ d'étude des zones humides jusqu'à celle du Kohbach située dans un corridor écologique.

Metz, le 24 mai 2017

Par déléation,
Le président de la Mission régionale
d'autorité environnementale



Alby SCHMITT