



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Décision de soumettre à évaluation environnementale  
la modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Wasselonne (67)**

n°MRAe 2021DKGE177

## La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement, notamment l'article L.122-4 III 3° ;

Vu le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 août, 21 septembre 2020 et 11 mars 2021 portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel du 22 septembre 2020 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 1<sup>er</sup> octobre 2020 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'examen au cas par cas réceptionnée le 2 juillet 2021 et déposée par la commune de Wasselonne (67), relative à la modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de ladite commune, approuvé le 23 avril 2013 ;

Vu la consultation de l'ARS ;

Après consultation des membres de la MRAe par un tour collégial ;

Considérant que la modification simplifiée du PLU est concernée par :

- le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est approuvé le 24 janvier 2020 ;
- le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse 2016-2021 approuvé en 2015 ;

Considérant que le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Wasselonne (5 661 habitants en 2018 selon l'INSEE) :

- concerne une zone 2AU à urbanisation future de 14 ha localisée à l'ouest de la ville de Wasselonne, à proximité immédiate du collège, des équipements sportifs de la ville, et du terminus du TSPO<sup>1</sup> (bus à haut niveau de service qui relie Wasselonne à Strasbourg) ;
- vise à reclasser 4,5 ha de cette zone 2AU en zone 1AU3, pour la construction de 80 à 90 logements (collectifs, logements intermédiaires et logements individuels). L'objectif de densité sera compris entre 18 et 20 logements/ha ;

1 TSPO : transport en site propre de l'ouest strasbourgeois

Considérant les justifications (besoins en logements et consommation d'espaces) apportées par la commune :

- le SCoT Bruche-Mossig (en cours d'élaboration) prévoit la production d'un minimum de 350 logements par an sur l'ensemble du territoire entre 2020 et 2030 dont 35 % dans la Communauté de communes Mossig et Vignoble au sein de laquelle la ville de Wasselonne représente 23 % de la population. Sur la base de ce ratio de population et de la répartition du nombre de logements qui en découle et que la MRAe relève comme devant être actée par cette intercommunalité en lien avec les communes qui la composent, l'objectif de la ville est donc de se donner les moyens de produire au minimum 280 logements durant la décennie 2020-2030<sup>2</sup>. Or, selon la commune, le tissu urbain existant n'est pas en capacité de répondre à cet objectif, en effet :
  - la mobilisation des logements vacants apportera 50 logements, faisant passer le taux de vacance de 9,3 % en 2018 à un taux prévisionnel que l'Ae estime à 6,8 % en 2030<sup>3</sup> ;
  - la mobilisation des dents creuses apportera 30 logements (potentiel de 60 logements avec un taux de rétention de 50 %) ;
  - la mobilisation des zones (1AU) existantes apportera 124 logements ; les zones 1AU inscrites au PLU en 2013 lors de son approbation représentent une emprise totale de 7,1 ha :
    - x la zone 1AU1 de 4,8 ha (zone située à l'ouest de la ville près de la rue des Jasmins) a été entièrement aménagée et seuls deux terrains ne sont pas encore bâtis mais les permis de construire ont été délivrés. L'aménagement de la zone a conduit à la production de 94 logements entre 2018 et 2020, avec une densité de l'ordre de 20 logements/ha ;
    - x la zone 1AU2 de 2,8 ha (« Secteur 1AU2 entre Wasselonne et Brechlingen ») va être réduite à 2,3 ha dans le cadre d'une autre procédure de modification conduite parallèlement à la présente procédure (cf modification n° 4 du PLU qui prévoit un reclassement de 0,1 ha en zone naturelle N et 0,4 ha en zone urbaine UJ pour les jardins). Elle représentera dans les faits une superficie aménageable d'environ 1,5 ha, soit 30 logements, avec une densité similaire de 20 logements/ha ;
- la ville souhaite donc ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation (4,5 ha de zone 2AU reclassés en zone 1AU3) afin d'être en mesure de répondre à ses objectifs de production de logements qu'elle estime compris entre 80 logements (hypothèse basse) et 90 logements (hypothèse haute)<sup>4</sup> ;

Considérant l'orientation d'aménagement et programmation (OAP) de la nouvelle zone à urbanisation 1AU3 qui doit permettre :

- d'assurer des bouclages entre les rues des Jasmins et des Marguerites, dans le lotissement « Les champs fleuris » et le giratoire qui marque l'entrée ouest de la ville de Wasselonne ;
- d'assurer une production de 80 à 90 logements avec une diversité de typologies (collectifs, logements intermédiaires et logements individuels) ;
- d'organiser l'implantation du bâti sur les parcelles en favorisant une mitoyenneté (au moins par les garages), permettant ainsi de préserver les espaces plus conséquents entre les constructions de part et d'autre des limites séparatives où les constructions ne sont pas mitoyennes ;
- d'assurer une gestion alternative des eaux pluviales et des eaux de ruissellement provenant des terrains en amont de la zone pour éviter la saturation des réseaux d'assainissement et préserver les zones bâties des coulées de boues ;

2 350 logements/an X 10 ans X 0,35 X 0,23 = 282 logements.

3 Données INSEE : Taux de vacance 2018 = 9,3 % (258 logements vacants pour 2761 logements existants en 2018). Taux de vacance prévisionnel en 2030 calculé par l'Ae :  $(258-50) / (2761+280) = 6,8 \%$ .

4 280 logements – 50 logements vacants – 30 logements en dents creuses – 124 logements (zones 1AU existantes) = 76 logements.

- l'aménagement d'une zone de transition verte entre ce nouvel espace urbanisé et l'espace agricole. Cette zone de transition de 15 mètres de largeur dont la surface n'est pas précisée et située dans la continuité directe de la future zone 1AU3, sera *a priori* reclassée de 2AU en zone naturelle NJ nouvellement créée et rendue inconstructible et pourra accueillir des ouvrages de rétention des eaux pluviales et de ruissellement ;

**Recommandant de clarifier le classement d'origine et la surface de la future zone de transition verte NJ ;**

Observant que :

- le projet de modification n°3 du PLU est concerné par le SCoT Bruche-Mossig (en cours d'élaboration) ;
- les prévisions de croissance démographique de la commune et les hypothèses de desserrement des ménages (nombre de personnes par logement) à l'horizon 2030, ne sont pas précisées dans le dossier ; le besoin en logements nouveaux n'est donc pas clairement établi ;
- pour apprécier ce besoin, la MRAe a fait un calcul fondé sur les tendances constatées sur la dernière période de 10 ans (2008-2018) pour laquelle les chiffres INSEE sont disponibles :
  - la population communale s'accroît modérément sur ces dix dernières années (2008 : 5 545 habitants, 2013 : 5 614 habitants, 2018 : 5 661 habitants, soit +116 habitants en 10 ans) ;
  - le nombre de personnes par ménage s'établit à 2,42 en 2008, 2,31 en 2013 et 2,29 en 2018 (soit – 0,13 en 10 ans, soit – 0,013 par an) ;
  - ainsi, en faisant l'hypothèse d'une croissance démographique et d'un desserrement des ménages sur la tendance actuelle (2008-2018), on pourrait considérer que, à l'horizon 2030 (soit +12 ans à compter de 2018), la population augmentera de 140 habitants<sup>5</sup> et le nombre de personnes par ménage s'établira à 2,134<sup>6</sup> ;
  - ceci conduit à un besoin de logements de +66 pour la croissance démographique<sup>7</sup> et +181 pour le desserrement des ménages<sup>8</sup>, soit un besoin total de +247 logements<sup>9</sup> ;
- aux dires du dossier, les possibilités actuelles sont de 50 logements vacants + 30 logements en dents creuses + 124 logements dans les zones 1AU1 et 1AU2 existantes, soit une offre possible de logements de 204 ; ainsi le besoin en nouveaux logements nécessitant de nouvelles extensions urbaines s'établirait à 247 – 204 = 43 logements, **soit 2 fois moins que les 80 à 90 logements identifiés dans le projet communal** ;
- par ailleurs, la MRAe relève que le nombre de logements vacants s'est accru entre 2008 et 2018 de 211 (taux de 8,5 % : 211 logements vacants pour un total de 2489 logements) à 258 (taux de 9,3 % : 258 logements pour un total de 2761 logements) ; la mobilisation annoncée de 50 logements vacants apparaît insuffisante pour atteindre un taux de logements vacants de moins de 6 % qui serait suffisant pour assurer une bonne rotation du parc de logements, ce qui représenterait une remise sur le marché d'environ 75 logements<sup>10</sup> au lieu de 50 **et limiterait d'autant plus le nombre de nouveaux logements nécessitant de nouvelles extensions urbaines à une petite vingtaine<sup>11</sup>, soit environ 1 ha de consommation foncière** ; la MRAe souligne par ailleurs que la réduction du

5  $116 \times 12 / 10 = 140$  habitants.

6  $2,29 - 0,013 \times 12 \text{ ans} = 2,134$  personnes par ménage.

7  $140 / 2,134 = 66$  logements.

8  $5661 / 2,134 - 5661 / 2,29 = 2653 - 2472 = 181$  logements.

9  $66 + 181 = 247$  logements.

10  $(258 - 75 \text{ logements vacants remobilisés}) / (2761 + 280 \text{ logements en 2030}) = 6 \%$ .

11  $43 - 25 \text{ logements vacants supplémentaires remobilisés} = 18$  nouveaux logements.

nombre de logements vacants favorise la qualité du cadre de vie pour les habitants et donc l'attractivité de la commune ;

- la mobilisation d'une zone 1AU3 de 4,5 ha apparaît ainsi excessive au regard de l'analyse démographique de la MRAe et de l'absence de données prévisionnelles dans le dossier ;
- la compatibilité de la modification du PLU avec les règles du SCoT en cours d'élaboration (surfaces à urbaniser notamment), du SRADDET Grand Est approuvé (notamment avec les règles n°16, 17 et 25 – voire renvoi de bas de page n°12 – qui limitent la consommation d'espaces et l'imperméabilisation des sols, et priorisent l'utilisation du foncier urbain) n'est pas démontrée ;
- il est enfin difficile, en l'état actuel du dossier d'apprécier la prise en compte :
  - des zones naturelles, risques et nuisances par le PLU modifié dans la mesure où le projet ne fournit pas de cartes permettant d'identifier les éventuels secteurs concernés par :
    - x des zones naturelles remarquables (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, trames vertes et bleues, ...) ou espèces protégées ;
    - x des risques naturels (inondation, mouvements de terrains, coulées d'eaux boueuses, ...) ;
    - x des risques technologiques (canalisations de transport de matières dangereuses, Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sites et sols pollués, ...) ;
    - x des nuisances sonores, ... ;
  - des problématiques d'alimentation en eau potable et d'assainissement dans la zone d'extension urbaine dans la mesure où aucune information et zonage d'assainissement n'ont été fournis dans le dossier ;
  - du paysage ;

**Recommandant de :**

- ***préciser toutes les données démographiques utiles à la justification du besoin en logements (croissance démographique projetée, hypothèses de desserrement des ménages), pour rendre la demande en logements cohérente avec les besoins réels de la commune ;***
- ***puis mobiliser davantage le parc de logements vacants pour optimiser l'offre de logements avec le bâti existant ;***
- ***afin de limiter la consommation d'espaces, reclasser de 2AU en 1AU uniquement la superficie nécessaire à l'accueil du nombre réévalué de nouveaux habitants ;***
- ***et démontrer enfin que les objectifs du PLU (en matière de consommation d'espaces) s'inscrivent bien dans ceux du projet de SCoT et du SRADDET Grand Est approuvé (règles n°16, 17 et 25 notamment) ;***
- ***compléter le dossier avec les éléments requis sur la prise en compte des zones naturelles, des risques, de l'assainissement et de la ressource en eau potable, et du paysage ;***

12 Règle 16 : « Réduire la consommation d'espace (-50 % en 2030 ; tendre vers -75 % en 2050) ».

Règle 17 : « Optimiser potentiel foncier mobilisable » pour la mobilisation du potentiel foncier disponible dans les espaces urbains avant toute extension urbaine.

Règle 25 : « Limiter l'imperméabilisation des sols » dans les projets d'aménagement dans la logique ERC avec compensation des surfaces qui seraient imperméabilisées à hauteur de 100 % en milieu rural.

**conclut :**

qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Wasselonne, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, il n'est pas possible de conclure que la modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Wasselonne (67) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

**et décide :**

**Article 1<sup>er</sup>**

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Wasselonne (67) **est soumise à évaluation environnementale.**

**En fonction des informations transmises dans le cadre de la présente demande, l'évaluation environnementale devra porter une attention particulière aux observations et recommandations faites ci-avant par l'Autorité environnementale.**

**Article 2**

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont eux-mêmes soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

**Article 3**

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Metz, le 23 août 2021

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

Jean-Philippe MORETAU

1) En application de l'article R.122-18 IV du code de l'environnement, vous pouvez déposer un recours administratif préalable devant l'autorité environnementale qui a pris la décision de soumission à évaluation environnementale. Ce recours administratif constitue un recours gracieux qui doit, sous peine d'irrecevabilité, précéder le recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale de la mention du caractère tacite de la décision. L'absence de réponse au recours gracieux à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

Ce recours gracieux doit être adressé à :

**Monsieur le président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est  
DREAL Grand Est – Service évaluation environnementale (SEE)**

**RECOURS GRACIEUX**

**14 rue du Bataillon de Marche n°24 – BP 10001  
67050 STRASBOURG CEDEX**

**[mrae-saisine.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-saisine.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr)**

2) Le recours contentieux

a) Si la décision de l'autorité environnementale impose une évaluation environnementale, alors le recours doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif préalable (recours gracieux) ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet de celui-ci. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.

b) Si la décision de l'autorité environnementale dispense d'évaluation environnementale, alors le recours doit être formé à l'encontre de la décision ou de l'acte d'autorisation approuvant ou adoptant le plan ou document concerné (et non à l'encontre de la décision de dispense de l'autorité environnementale) dans un délai de deux mois à compter de l'approbation de ce plan ou document. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.

En effet, la décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif préalable (recours gracieux) ou contentieux.