



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Décision de soumettre à évaluation environnementale la
modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Hoffen (67),
portée par la communauté de communes de l'Outre-Forêt**

n°MRAe 2021DKGE192

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^{er} octobre 2020 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'examen au cas par cas réceptionnée le 8 juillet 2021 et déposée par la communauté de communes de l'Outre-Forêt, relative à la modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Hoffen (67), approuvé le 6 septembre 2012 ;

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 de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN) ;
- le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse 2016-2021 approuvé en 2015 ;

Considérant :

- la commune de Hoffen qui est composée d'un bourg central (village de Hoffen), et de deux villages (Leiterswiller, Hermerswiller) ;
- que le projet de modification n°1 concerne une zone 2AUa de 1,3 ha. La zone en question est comprise entre la rue des Pommiers à l'ouest, et la rue des Cadres à l'est, au lieu-dit « *Bruennellsallmend* » à Hoffen-Leiterswiller ;

Considérant que le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Hoffen (1122 habitants en 2018 selon l'INSEE), fait évoluer le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en :

- reclassant en zone 1AUa 1,30 ha d'une zone 2AUa en vue de la construction de 22 logements. Le PLU applique une densité de 17 logements/ha ;
- créant une OAP dite « *Bruennellsallmend* », du nom du lieu-dit de la zone concernée, permettant de fixer les enjeux et objectifs de l'aménagement de la zone (principe de bouclage de voirie, de densité, d'environnement, etc.) ;

Considérant les prévisions démographiques, les besoins en logements et la consommation d'espaces établis par la commune, qui :

- souhaite accueillir 128 nouveaux habitants, portant ainsi sa population à 1250 habitants à l'horizon 2035 ;
- fait l'hypothèse de 2,11 personnes par ménage à l'horizon 2035 (2,30 en 2018) ;
- envisage la mise sur le marché d'un parc de 122 logements neufs à l'horizon 2035 pour répondre à l'accroissement de la population, et au desserrement des ménages. Pour atteindre cet objectif de 122 logements :
 - 22 logements seraient réalisables sur la zone 2AUa. Il est à noter que la commune dispose en plus de la zone 2AUa de 1,3 ha (objet de la présente procédure) de :
 - 3 zones 1AU de 3,4 ha (1AUb de 1,9 ha et 1AUc de 0,8 ha au nord-ouest du village de Hoffen, 1AUd de 0,7 ha à Hermerswiller) ;
 - d'une zone 2AUb de 1,6 ha à Hermerswiller ;
 - selon le dossier, la question de la propriété foncière reste le principal obstacle à toute urbanisation. La multiplicité des propriétaires sur ces espaces à urbaniser est un frein à tout aménagement de ces zones 1AU. Le nombre de propriétaires varie de 6 à 17 et aucun consensus n'existe à ce jour sur le devenir de ces zones ;
 - 45 logements seraient réalisables sur un potentiel en dents creuses estimé à 4,9 ha ;
 - 55 logements seraient réalisables par réhabilitation du bâti ;

Observant que :

- les prévisions de croissance démographique, à savoir 128 habitants en 17 ans (sur la période 2018-2035), ne sont pas cohérentes avec la baisse démographique observée par le passé. 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 a baissé sur ces dix dernières années (1193 habitants en 2008, 1155 habitants en 2013, 1122 habitants en 2018 soit une baisse de 71 habitants en 10 ans) ;
 - le nombre de personnes par ménage s'établit à 2,48 en 2008, 2,36 en 2013 et 2,30 en 2018 (soit - 0,18 en 10 ans, soit - 0,018 par an voire 0,012 par an au regard de la période 2013-2018), soit de l'ordre de 2,1 habitants par logement en conformité avec les prévisions de la commune ;
 - ainsi, sauf inversion de tendance démographique qui reste à justifier, la population devrait continuer de s'abaisser et entraîner une perte pouvant atteindre 120 habitants. *A contrario*, le desserrement des ménages engendrerait un besoin de l'ordre de 50 logements à population constante ;
- selon le dossier, les possibilités actuelles sont de 55 logements vacants + 45 logements en dents creuses + 58 logements dans les zones 1AU (1AUb, 1AUc et 1AUd) existantes, soit une offre possible de logements de 158 ;

Par conséquent le besoin en nouveaux logements nécessitant l'évolution de la zone 2AUa en 1AUa n'a pas de justification pour couvrir les besoins liés au desserrement des ménages voire à une inversion de tendance démographique ;

- la compatibilité de la modification du PLU avec les règles du SCoTAN en cours de révision (surfaces à urbaniser notamment), du SRADDET Grand Est approuvé (notamment avec les règles n°16, 17 et 25¹) n'est pas démontrée ;
- il est par ailleurs difficile, en l'état actuel du dossier, d'apprécier la prise en compte :
 - des problématiques d'alimentation en eau potable, d'assainissement, du traitement des eaux pluviales, 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 :

- **justifier la croissance démographique projetée tout en la réévaluant probablement à la baisse pour la rendre plus cohérente avec celle constatée les années passées ;**
- **limiter la consommation d'espaces :**
 - **en privilégiant les possibilités de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ;**
 - **en reclassant en A ou N les zones 1AU les plus difficiles à aménager compte tenu de la multiplicité des propriétaires ;**
 - **en ne reclassant de 2AU en 1AU que les seules superficies nécessaires à l'accueil du nombre réévalué de nouveaux logements ;**
- **démontrer que les objectifs du PLU (en matière de consommation d'espaces) s'inscrivent bien dans ceux du projet de SCoT en cours de révision, 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 de l'assainissement et de la ressource en eau potable, et du paysage ;**

conclut :

qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté de communes, 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°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Hoffen (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^{er}

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°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Hoffen (67) **est soumise à évaluation environnementale.**

1 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.

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 27 août 2021

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

Georges TEMPEZ

Voies et délais de recours

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

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.