



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**Grand Est**

**Avis sur la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme  
(MEC-PLU) de la commune de Hoffen,  
emportée par déclaration de projet, portée par la communauté de  
communes de l'Outre-Forêt (67)**

n°MRAe 2022AGE52

## **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 du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la communauté de communes de l'Outre-Forêt (67) pour la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (MEC-PLU) de la commune de Hoffen (67) emportée par déclaration de projet. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 15 juin 2022. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS) et la Direction départementale des territoires (DDT) du Bas-Rhin.

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu 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 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).***

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

1 Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET<sup>2</sup> de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est<sup>3</sup> ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, nouveau document de planification régionale a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT<sup>4</sup>, SRCAE<sup>5</sup>, SRCE<sup>6</sup>, SRIT<sup>7</sup>, SRI<sup>8</sup>, PRPGD<sup>9</sup>).

Les autres documents de planification : SCoT<sup>10</sup> (PLU(i)<sup>11</sup> ou CC<sup>12</sup> à défaut de SCoT), PDU<sup>13</sup>, PCAET<sup>14</sup>, charte de PNR<sup>15</sup>, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

*Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.*

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

*Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.*

2 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

3 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

4 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

5 Schéma régional climat air énergie.

6 Schéma régional de cohérence écologique.

7 Schéma régional des infrastructures et des transports.

8 Schéma régional de l'intermodalité.

9 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

10 Schéma de cohérence territoriale.

11 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

12 Carte communale.

13 Plan de déplacements urbains.

14 Les plans climat-air-énergie territoriaux sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

15 Parc naturel régional.

# AVIS

## 1. Contexte et présentation générale du projet

### 1.1. La collectivité

Hoffen est une commune de 1 118 habitants<sup>16</sup> située dans le nord du département du Bas-Rhin, entre les communes de Haguenau et de Wissembourg. Elle fait partie de la communauté de communes de l'Outre-Forêt qui rassemble 13 communes et environ 16 000 habitants.

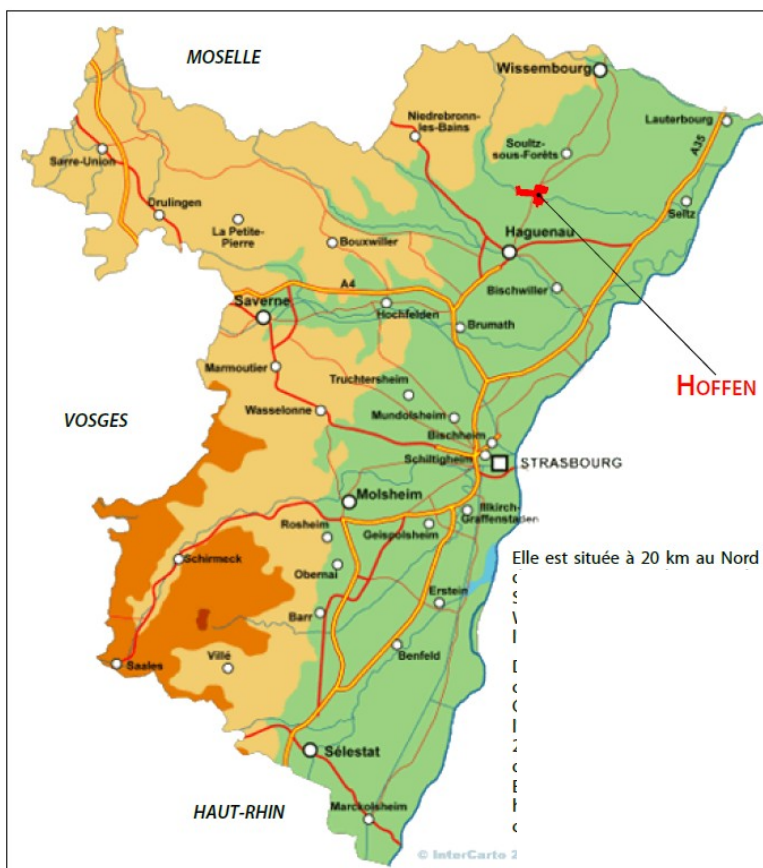


Figure 1: localisation de Hoffen – Source : notice explicative

La commune, qui s'étend sur 945 ha, se compose de 3 entités : Hoffen et les localités associées de Hermerswiller et de Leiterswiller. Elle se situe en plaine rhénane et présente un paysage agricole sur la majorité de son territoire. On retrouve des boisements au nord-est ainsi que des ripisylves le long des cours d'eau qui traversent la commune.

### 1.2. Le projet de territoire

Hoffen dispose d'un Plan local d'urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 06 septembre 2012 et n'a pas fait l'objet de modification, ni de révision depuis. Par délibération du 26 janvier 2022, le conseil communautaire de la communauté de communes de l'Outre-Forêt, autorité compétente en matière d'urbanisme, a prescrit la mise en compatibilité du PLU (MEC-PLU) de Hoffen, emportée par déclaration de projet.

16 Données INSEE 2019.

À noter qu'une procédure de modification du PLU avait été prescrite le 14 décembre 2020, portant sur le même projet que celui de la MEC-PLU, et a fait l'objet d'une décision de la MRAe Grand Est de soumission à évaluation environnementale le 27 août 2021<sup>17</sup>, à la suite d'un examen au cas par cas. Le recours formé le 18 octobre 2021 a été rejeté. Dans le cadre de la présente procédure, une évaluation environnementale a été réalisée.

La décision de soumission de la MRAe était motivée principalement par :

- une projection de croissance démographique incohérente avec la tendance observée et peu justifiée ;
- des possibilités de construction en densification et en renouvellement urbain pas assez exploitées et entraînant ainsi une consommation foncière injustifiée ;
- l'absence d'information sur la prise en compte de la ressource en eau potable, de l'assainissement et du traitement des eaux pluviales, ainsi que du paysage.

La mise en compatibilité du PLU vise à permettre l'urbanisation immédiate de la zone à urbaniser à long terme 2AUa, identifiée au règlement graphique du PLU en vigueur, grâce à un reclassement en zone 1AUa (ouverture à court terme) afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement à vocation résidentielle. Le futur lotissement prendrait place sur un espace cultivé, situé à proximité immédiate du lotissement réalisé sur la zone 1AUa existante à l'ouest.



**Figure 2: localisation de la zone de projet concernée par la MEC-PLU et la déclaration de projet - Source : Notice explicative**

Une légère modification à la marge du périmètre de la future zone 1AUa est également apportée afin de correspondre au mieux à la réalité du terrain. Ainsi, les zonages des secteurs 2AUa, 1AUa, UB (zone urbaine) et UJ (zone urbaine de jardins) sont modifiés pour une meilleure cohérence avec le projet d'aménagement. Au final, ce sont 1,28 ha de zone 2AUa qui sont reclassés en zone 1AUa, 0,04 ha de zone 2AUa reclassés en zone UJ et 0,03 ha de zone 2AUa reclassés en zone UB par la MEC-PLU.

17 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021dkge192.pdf>



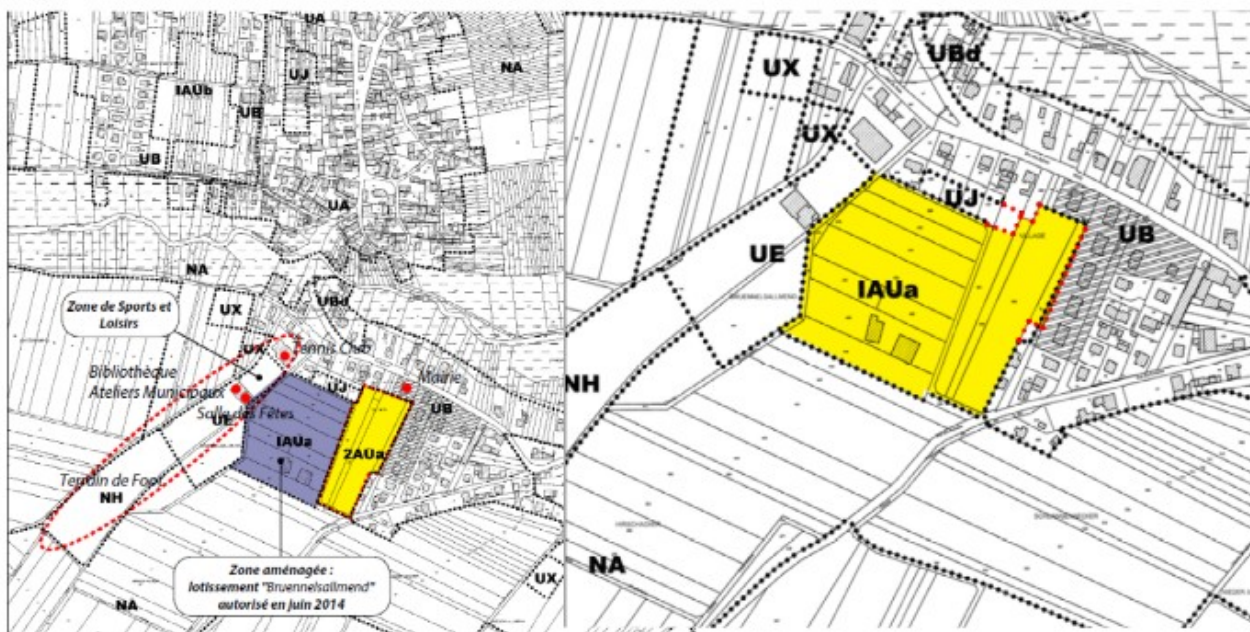


Figure 3: évolution du zonage sur le secteur concerné par la MEC-PLU – Source : notice explicative

Cette évolution du PLU doit permettre le développement du tissu pavillonnaire de la commune et répondre ainsi aux attentes d'essor démographique et de maintien des équipements sur le territoire. Néanmoins, l'intérêt général de la déclaration de projet n'est pas assez démontré et le dossier ne permet pas d'exclure l'opportunité foncière comme motivation.

**L'Ae recommande à la collectivité de mieux justifier de l'intérêt général du projet qui entraîne la mise en compatibilité du PLU de la commune.**

La MEC-PLU entraîne la modification du règlement graphique du PLU, la création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique à la zone et l'ajout de la notice explicative de la présente procédure en complément du rapport de présentation du PLU.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- la consommation d'espaces ;
- la préservation des espaces naturels et agricoles et de la biodiversité ;
- la prise en compte des risques naturels.

## 2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

La commune est couverte par le Schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN) approuvé en 2009 et actuellement en cours de révision.

Dans l'armature du SCoTAN, Hoffen est identifiée en tant que village, pour lequel le développement est considéré comme nécessaire à l'équilibre du territoire mais son expansion doit être limitée et mesurée. Le SCoT précise que l'emploi des surfaces urbanisées existantes doit être systématiquement privilégié.

L'évaluation environnementale de la MEC-PLU présente l'analyse de la compatibilité de la procédure avec le SCoTAN. La MEC-PLU respecte la densité de logements par hectare prévue par le document. La zone 2AUa reclassée se situe en continuité urbaine et permet de combler un espace entre 2 zones bâties, ce qui est conforme aux attentes du SCoT.

En revanche, la priorité donnée au réemploi des espaces bâtis et des constructions ainsi que des volumes existants n'est que partiellement prise en compte dans le projet de MEC-PLU (Cf. paragraphe 3.1. ci-après).

### 3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement

#### 3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols

##### Définition des besoins en logements

Hoffen connaît une baisse de sa démographie depuis une dizaine d'années et a perdu ainsi 75 habitants entre 2008 et 2019. En accroissant son tissu pavillonnaire, la commune cherche à attirer de nouveaux habitants et à maintenir sa population dont les besoins en logement augmentent en lien avec le phénomène de desserrement des ménages.

La taille des ménages est, en effet, passée de 2,48 personnes par ménage en 2008, à 2,36 en 2013 et 2,30 en 2019. La collectivité estime qu'elle atteindra 2,11 en 2030 et 2,04 en 2035. Sur la base d'une population de 1 131 habitants en 2016 qui resterait stable d'ici à 2030, le besoin en logements serait, selon le dossier, de 48 nouvelles unités en 2030 et de 67 en 2035.

La collectivité vise un objectif de 1 250 habitants d'ici à 2035, soit l'accueil d'environ 120 habitants et un taux de croissance annuel de +0,5 %. Elle aurait ainsi besoin d'une soixantaine de logements supplémentaires pour les accueillir.

Au regard de la tendance démographique observée ces dernières années, l'objectif de population de la commune apparaît élevé. Néanmoins, Hoffen dispose d'une gare TER sur la ligne Strasbourg-Wissembourg et d'une bonne accessibilité routière ce qui lui permet d'envisager une certaine attractivité.

Au final, la commune exprime un besoin de l'ordre de 130 logements à réaliser d'ici 15 ans, pour disposer d'environ 600 logements pouvant accueillir les 1 250 habitants prévus en 2035.

##### Potentiel de production de logements

Sur les 580 logements dont dispose actuellement la commune, 81 sont vacants. Le taux de vacance a significativement augmenté ces dernières années passant de 5,8 % en 2008 à 9,3 % en 2013 pour atteindre un taux très élevé de 14 % actuellement.

Le projet communal n'analyse pas les possibilités de reconquête de ces nombreux logements vacants alors qu'avec un taux de vacance de 6 %, taux moyen raisonnablement atteignable pour une commune, Hoffen disposerait de 46 logements supplémentaires à remettre sur le marché<sup>18</sup>.

L'Ae rappelle qu'un taux de vacance important entraîne une dégradation du bâti et de fait du cadre de vie des habitants, et par conséquent contribue à une baisse de l'attractivité de la commune. De plus, la construction de nouveaux logements dans une commune dont le bâti se dégrade génère habituellement encore plus de vacance, installant ainsi un cercle vicieux. D'où l'importance de traiter le problème de vacance importante dans la commune.

La commune prévoit de mobiliser les 4,9 ha de dents creuses qui ont été identifiées et qui présentent un potentiel théorique de 45 logements à raison de 9 logements par hectare, densité moyenne observée sur Hoffen. L'Ae relève que cette densité de logements pourrait toutefois être revue à la hausse pour se rapprocher de la densité prévue dans les zones en extension.

La commune a également analysé le potentiel de bâti mutable qui dégage la possibilité de réaliser environ 55 logements.

La commune dispose, dans le cadre du PLU en vigueur, de plusieurs zones 1AU non aménagées d'environ 3,5 ha en tout et de 2 zones 2AU de 2,9 ha mais considère, au vu des difficultés d'acquisition foncière de l'ensemble des parcelles concernées, que seule la zone 2AUa de 1,3 ha précitée est urbanisable et cohérente avec le projet communal.

L'OAP de ce secteur ouvert à l'urbanisation prévoit une densité minimale de 17 logements par hectare, conformément au SCoT en vigueur, ce qui permet la réalisation de 22 logements sur la zone.

18 (14 % - 6%) x 580 logements.

L'Ae observe, au vu des possibilités de construction en densification et en renouvellement urbain (dents creuses et logements vacants), que la commune semble en mesure de répondre à ses besoins en logements sans avoir à recourir à la mobilisation de la réserve foncière 2AUa.

**L'Ae recommande à la commune d'engager une politique de mobilisation des logements vacants, dont le nombre a fortement augmenté, avant toute ouverture à l'urbanisation, afin de satisfaire en partie les besoins en logements identifiés par la collectivité et empêcher une dégradation du cadre urbain.**

Par ailleurs, concernant les zones 1AU et 2AU, qui selon le dossier sont inopérantes, notamment à moyen terme, l'Ae invite la collectivité à envisager un reclassement de ces zones en zone naturelle ou agricole afin de préserver l'équilibre urbain de la commune et éviter d'aboutir à une surabondance de logements induite par les possibilités de construction de ces zones.

**L'Ae signale également que la Loi Climat et Résilience (LCR) du 22 août 2021 prévoit la division par 2 pour les 10 prochaines années du rythme de consommation d'espaces par rapport à la période de référence 2011-2021 et introduit la trajectoire Zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.**

**Elle rappelle alors que la collectivité doit s'inscrire dans cette trajectoire et s'assurer de la maîtrise de l'urbanisation de son territoire.**

### **3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques**

Le secteur du projet de la MEC-PLU se situe en dehors des espaces naturels réglementaires et patrimoniaux. Le site Natura 2000<sup>19</sup> le plus proche « Forêt de Haguenau » se situe à 3,4 km et les ZNIEFF<sup>20</sup> les plus proches sont la ZNIEFF de type 2 « Vallée du Seltzbach et massif du Niederwald » située à environ 100 m et la ZNIEFF de type 1 « Ried du Seltzbach à Stundwiller » localisée à 2,7 km du site.

L'étude d'incidence Natura 2000 conclut à l'absence d'incidence négative significative sur le site Natura 2000 « Forêt de Haguenau » puisqu'aucun habitat ou espèce d'intérêt communautaire n'est présent sur le site et ses abords. L'Ae partage cette conclusion.

Il n'y a pas de zone humide ou à dominante humide recensée sur le site du projet. Il n'y a pas non plus d'espace boisé sur la zone, ni de ripisylve, puisque la grande haie présente au milieu de la zone d'étude a été abattue et laisse place dorénavant à un fourré arbustif.

Le site retenu pour le projet de lotissement ne présente pas, *a priori*, de sensibilité environnementale particulière. Il se compose essentiellement de zones cultivées (cultures de luzerne), d'une prairie mésophile et de la zone de fourrés arbustifs.

L'évaluation environnementale de la MEC-PLU relève toutefois la présence potentielle d'espèces de lézard protégées (Lézard des murailles et Lézard des souches) dans l'espace de fourrés. Des mesures d'évitement et de réduction sont proposées, notamment sur le choix de la période d'intervention pour les travaux qui devront être réalisés entre août et fin octobre, dans le but également d'éviter des incidences sur le Hérisson d'Europe, également espèce protégée, qui peut hiberner dans ces friches arbustives à partir de novembre.

Concernant la Trame verte et bleue<sup>21</sup> (TVB), le site se trouve à l'écart des corridors écologiques identifiés par le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) annexé au SRADDET, et

19 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

20 L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (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 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional.



constitués des ripisylves des cours d'eau du Seltzbach et du Hauserbach. Il n'y a pas non plus de réservoirs de biodiversité sur le site et à proximité.

L'OAP du site prévoit l'aménagement paysager de la frange sud entre la zone bâtie et la zone agricole avec la plantation d'une végétation dense et locale.

Par ailleurs, les zones 1AU restant inscrites dans le PLU, présentent un intérêt écologique important avec notamment la présence d'arbres fruitiers d'essences anciennes. Au-delà de la rétention foncière sur ces zones, la collectivité justifie l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa au regard de l'intérêt écologique des autres zones, qu'il convient de préserver. En ce sens, l'Ae invite d'autant plus à reclasser ces zones 1AU en zone naturelle.

***L'Ae recommande d'engager une procédure afin de reclasser les zones ouvertes à l'urbanisation présentant un intérêt écologique important en zone naturelle (N).***

### 3.3. Les risques et nuisances

L'évaluation environnementale omet de mentionner les enjeux de la MEC-PLU en matière de risques naturels.

Hoffen n'est pas concernée par un plan de prévention des risques naturels (PPRn) mais est sujette au risque d'inondation par ruissellement et coulées de boue et par débordement lent de cours d'eau<sup>22</sup>. À ce titre, elle figure dans l'Atlas des zones inondables (AZI) du Seltzbach.

***L'Ae recommande de caractériser ce risque dans l'évaluation environnementale du projet et de s'assurer que la zone ouverte à l'urbanisation par la déclaration de projet se situe en dehors des zones inondables du Seltzbach.***

Le territoire communal est également concerné par l'aléa retrait-gonflement des sols argileux avec une exposition moyenne sur la majorité du ban communal, y compris la zone concernée par la MEC-PLU. Le reste de la commune a une exposition faible.

***L'Ae recommande de rappeler, dans le cadre de cette procédure, les prescriptions constructives à prendre en compte lors de la réalisation des constructions nouvelles et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour informer le public sur cet aléa.***

Les autres risques pouvant affecter la commune sont les séismes (risque modéré), le radon (risque faible), les mouvements de terrain (coulée localisée en dehors de la zone 2AUa). Il conviendra de les présenter dans la notice de présentation liée à la procédure de MEC-PLU.

Les risques technologiques et les nuisances sont analysés dans l'évaluation environnementale. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

### 3.4. La gestion de la ressource en eau

Hoffen n'est pas concernée par un périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable. L'Ae regrette que le dossier ne précise pas si la ressource en eau potable est suffisante pour alimenter la population nouvelle attendue.

***L'Ae recommande de s'assurer, préalablement à l'ouverture à l'urbanisation, que les besoins en eau potable pourront être satisfaits.***

21 La **Trame verte et bleue** est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par les documents de planification de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

22 <https://www.georisques.gouv.fr>

L'assainissement est de type collectif sur la commune et les effluents sont traités par la station d'épuration de Hoffen. Cette dernière a une capacité nominale de 5 500 EH (équivalents-habitants)<sup>23</sup> et est, selon le portail d'information sur l'assainissement communal du Ministère de la Transition Écologique, conforme en performance et en équipements et a une charge entrante s'élevant à 5 359 EH.

L'évaluation environnementale de la MEC-PLU indique que le futur lotissement sera raccordé au réseau de collecte des eaux usées existant et évalue les charges polluantes supplémentaires engendrées par la population nouvelle.

L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

Concernant la gestion des eaux pluviales, la notice rappelle le règlement des zones 1AUa qui s'appliquera à la zone et qui impose de privilégier l'infiltration, de prévoir la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement et de limiter les débits d'évacuation en cas d'insuffisance des réseaux.

En outre, l'OAP indique que les projets d'aménagement de la zone devront privilégier un traitement des eaux pluviales internes à l'opération par la réalisation d'un réseau de noues de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération.

METZ, le 12 septembre 2022

Le Président de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale,  
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU

<sup>23</sup> Unité de mesure arbitraire de la pollution organique des eaux représentant la pollution moyenne d'un habitant. Elle permet d'évaluer la capacité d'une station de traitement des eaux usées.