

COMMUNE DE MONSWILLER

REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION ALLEGEE N°1

Notice de présentation

Révision allégée de la commune de Monswiller

Notice de présentation
Mars 2014

Page 1

INTRODUCTION	3
DESCRIPTION DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU DOCUMENT :	3
LE PLU DE LA COMMUNE DE MONSWILLER :	3
LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE :	5
LE CHOIX DE LA PROCEDURE :	10
LE CONTENU DU DOCUMENT DE REVISION ALLEE DU PLU A REALISER :	10
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA ZONE TOUCHEE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT :	11
LES TERRAINS CONCERNES	11
<i>Topographie et nature du sol :</i>	<i>12</i>
<i>Occupation des sols :</i>	<i>13</i>
<i>Contraintes environnementales et paysagères :</i>	<i>14</i>
<i>Valeur et vulnérabilité de la zone :</i>	<i>14</i>
<i>Consommation d'espace et étalement urbain :</i>	<i>15</i>
DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT :	15
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT :	15
INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE :	16

Introduction

La commune de Monswiller est rattachée à la Communauté de Communes de la Région de Saverne.

La commune s'étend sur 4,7 km² et compte 2 182 habitants depuis le dernier recensement de la population. Avec une densité de 462,3 habitants par km², Monswiller a connu une nette hausse de 21,2% de sa population par rapport à 1999.

Entourée par les communes de Waldowisheim, Saint Jean Saverne, Eckartswiller, Steinbourg et Saverne, Monswiller est située à 2 km au Nord-Est de Saverne la plus grande ville des environs.

Située à 179 mètres d'altitude, le Canal de la Marne au Rhin, la Rivière La Zorn, le Ruisseau le Michelbach sont les principaux cours d'eau qui traversent la commune de Monswiller.

La commune est proche du parc naturel régional des Vosges du Nord.

Description des principales caractéristiques du document :

Le PLU de la commune de Monswiller :

La commune de Monswiller est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale de la région de Saverne, approuvé le 22 décembre 2011.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé en décembre 2009 et modifié en 2011 et en 2014.

Le dossier de réalisation de la ZAC du Martelberg a été finalisé en Octobre 2006.

Révision allégée de la commune de Monswiller

Historique de la ZAC du Martelberg :

Le diagnostic économique du rapport de présentation du PLU de Monswiller a mis en évidence la nécessité de réaliser de nouvelles zones d'activités économiques. Une réflexion sur leur localisation a été engagée, en tenant compte des contraintes d'aménagement, des contraintes réglementaires, de l'attractivité des sites, de l'impact paysager des projets et de l'intérêt des entreprises.

Au regard des études menées, la Communauté de Communes a retenu finalement quatre sites pour l'accueil d'activités économiques. Elle a retenu le projet d'une ZAC sur le site du Martelberg destinée initialement à l'accueil d'activités tertiaires et d'immobilier d'entreprises, l'implantation d'un parc logistique située à l'Ouest de l'échangeur autoroutier, la création de la zone du Kreutfeld sur le territoire de Saverne, la ZAC de Eigen sur la commune de Dettwiller et le maintien de l'entreprise Kuhn sur le territoire par son redéploiement sur le site de la Faisanderie.

Trois de ces sites intéressent directement la commune de Monswiller : le Martelberg, le parc logistique, et Kuhn sur la Faisanderie.

La Z.A.C. du Martelberg :

En 1996 et 1997 le Conseil Général du Bas-Rhin et l'ADIRA ont réalisé une étude sur la politique à mener en termes de réalisation de zones d'activités. Il en ressort la volonté d'organiser une hiérarchie des zones d'activités en 4 niveaux en fonction de leurs tailles et de leurs contenus. L'accueil d'une zone de niveau 4 (la plus grande) destinée à accueillir une plate-forme logistique a été envisagé dans la partie ouest du département (Région de Saverne et Alsace Bossue). La solution finalement retenue, notamment pour des contraintes topographiques, consistait à scinder la zone en deux sites, l'un à Thal-Drulingen au niveau de la sortie de l'autoroute A4, l'autre étant la Z.A.C. du Martelberg sur le ban de Monswiller.

La Communauté de Communes de la Région de Saverne a donc engagé des études pour l'aménagement d'une zone d'activités sous forme de Z.A.C. au lieu dit « Le Martelberg ».

A cheval sur les communes de Saverne et de Monswiller, le site, d'environ 25 hectares est occupé par des prés, vergers, champs et bois. Le site est destiné à l'accueil d'entreprises à vocations tertiaires. L'entreprise Yamaha s'est implantée sur le Martelberg en 1988, les bâtiments sont actuellement occupés par l'entreprise Fossil.

Le site est remarquablement positionné en termes d'accessibilité puisqu'il est placé au carrefour d'axes à vocation départementale et interdépartementale. Outre l'autoroute qui n'est distante que de 4 km et qui permet d'atteindre Strasbourg en une demi-heure, le site bénéficie d'accès à trois axes structurants (la RD421 Brumath-Saverne, la RD41 Strasbourg-Saverne, la RD1404 Strasbourg-Lunéville et Nancy) sans que les flux générés par les activités de la zone ne traversent des secteurs résidentiels.

Révision allégée de la commune de Monswiller

En 2008 une première tranche a été aménagée pour viabiliser en partie les zones AUZa et AUZb ainsi que les bassins d'eaux pluviales sur la zone AUZn.

L'équilibre économique et la rentabilité d'une telle opération d'aménagement nécessitent un seuil minimum de surfaces constructibles.

Afin de relancer l'activité économique d'ensemble dans ce secteur, l'objectif est d'ouvrir le site à des activités autres que tertiaires. Ce fût l'objet du projet de modification du PLU de la commune de Monswiller, approuvé au début de l'année 2014.

L'accueil d'entreprises avec des activités plus diversifiées favorisera un meilleur développement de la ZAC.

En revanche, les commerces n'ont pas vocation à intégrer cette zone.

Le document d'orientations générales du SCOT précise qu'il faut hiérarchiser les nouvelles zones d'activités et les extensions des zones existantes, en 3 niveaux. Le niveau 1 correspond à la plateforme départementale du Martelberg, qui a vocation à accueillir des activités (à l'exception du commerce non lié à une activité de production).

A ce titre, il est important de noter que le SCOT n'interdit pas l'accueil d'autres activités économiques, notamment industrielles.

Pour favoriser cette diversification et le développement de la ZAC, on peut d'ores et déjà envisager les entrepôts commerciaux et les activités industrielles.

Le projet et la procédure de révision allégée :

Le Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2009, vient d'être modifié en 2014 en validant notamment le principe d'implantation d'entrepôts commerciaux et d'activité industrielle dans la zone de la Plate-Forme Départementale d'Activités du Martelberg.

Un maître d'ouvrage a depuis l'approbation de la modification du PLU, précisé son projet d'implantation d'un entrepôt commercial. Or ce projet s'implante pour partie sur des espaces protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. En revanche, ce projet pour des raisons liées à la topographie, ne peut pas modifier son implantation.

L'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme créé par la loi du 12 juillet 2010 indique que « le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, le règlement peut :

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Révision allégée de la commune de Monswiller

La protection peut s'appliquer à des espaces boisés, prairies, berges, zones humides, quartiers, ensembles homogènes, bâtiments militaires, religieux mais également des fermes, bâtiments à usage artisanal ou industriel, villas d'un type architectural particulier. Les éléments plus ponctuels sont également protégeables avec les arbres, haie, trame végétale, mare, chemin, muret, clôtures, terrasse, statue, fontaine, ancienne cheminée, espace public, vestiges archéologiques, façades, éléments de modénature... mais non les intérieurs.

Concrètement, le projet sur le site d'implantation prévoit de réduire les espaces protégés sur une superficie de 27 ares environ. La surface totale occupée par les espaces protégés à l'échelle de la ZAC du Martelberg, représente 1,3 hectare environ. Il s'agit donc de réduire la surface des espaces protégés de l'ordre de 21 % environ.

Parallèlement, le projet proposé sur le site d'implantation, prévoit de déplacer / recréer des espaces paysagers sur une superficie de 35 ares environ, ce qui représente 27 % environ des espaces protégés à l'échelle de la totalité de la ZAC.

A ces espaces recrées, doivent se rajouter les espaces paysagers existants et ceux déjà replantés par le maître d'ouvrage de la ZAC (tels qu'ils figurent sur l'image ci-après : plan du projet inséré sur la photographie aérienne), qui représente environ une superficie de 52 ares environ mais qui ne sont pas répertoriés dans le PLU au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.



Dans le projet, le plan paysager prévoit de replanter des essences indigènes, à l'instar de ce que l'on peut trouver sur le secteur.

Révision allégée de la commune de Monswiller

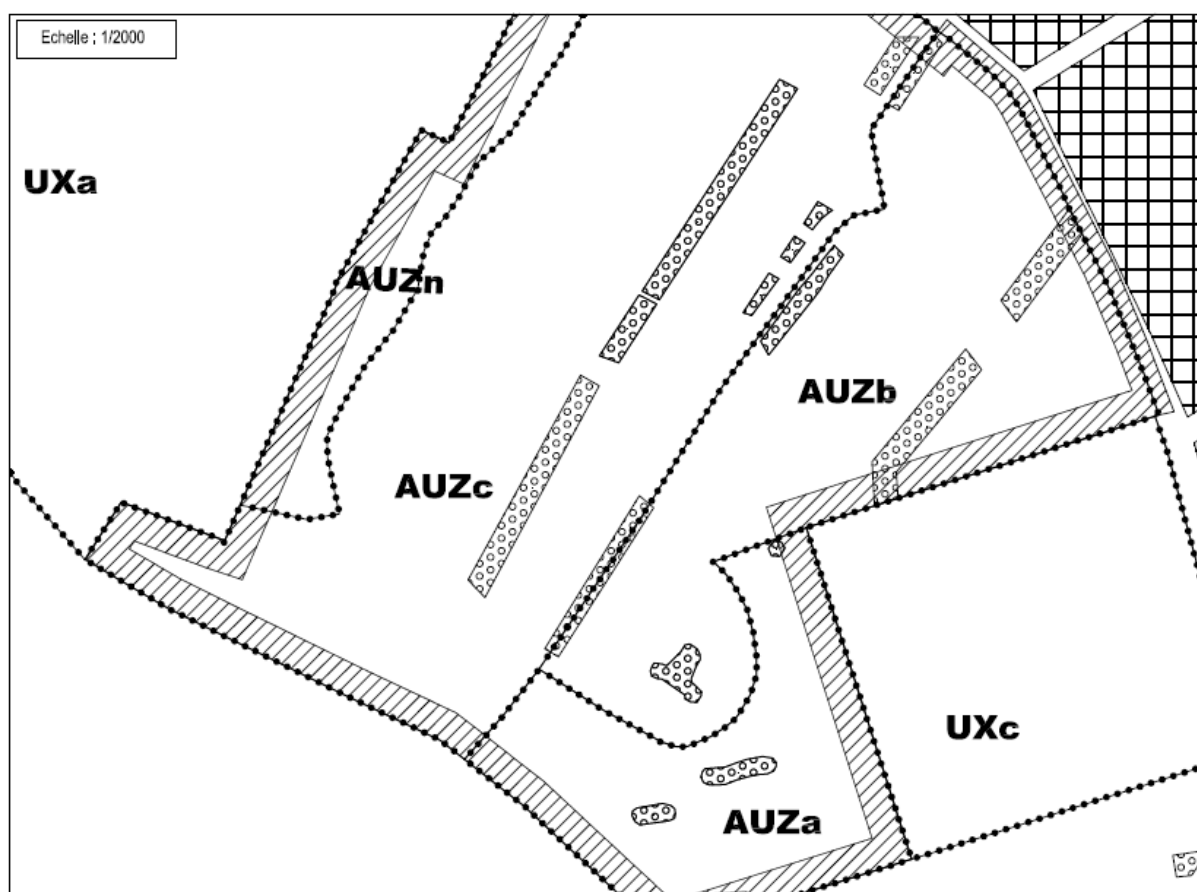
Il est important de noter que la bande végétale devant le bâtiment est maintenue pour :

- favoriser une bonne insertion du projet dans son environnement naturel,
- limiter l'impact visuel du projet de construction,
- maintenir les linéaires boisés favorables à la petite faune et à l'avifaune.

La procédure de révision allégée est mise en œuvre aujourd'hui pour réduire faiblement la protection édictée par l'article L 123-1-5 7° du Code l'Urbanisme sur la base du plan de zonage actuel, puis de déplacer ces espaces paysagers dans le cadre du projet d'implantation, (en privilégiant les essences indigènes), ajoutés aux espaces paysagers existants préservés ; et ainsi poursuivre l'aménagement et le développement de la zone du Martelberg, Plate-Forme Départementale d'Activités (PFDA).

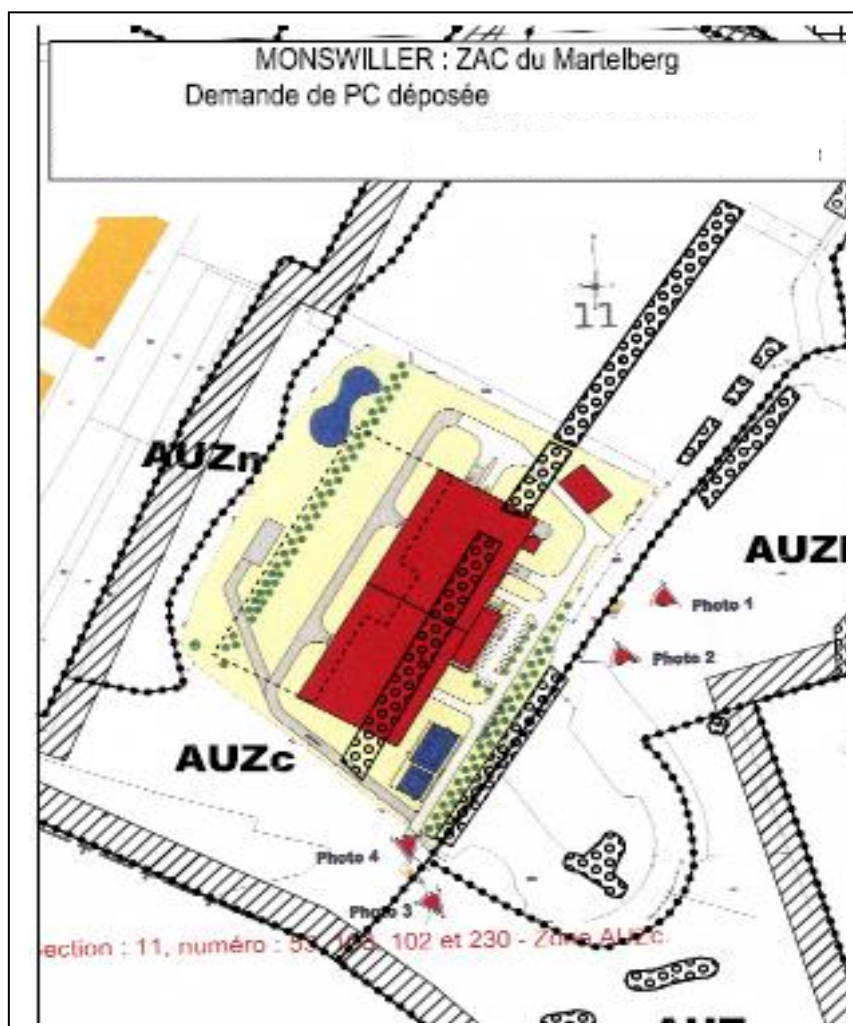
Ce projet ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Extrait du plan de zonage actuel :



Révision allégée de la commune de Monswiller

Extrait du plan de zonage actuel avec l'implantation du projet :

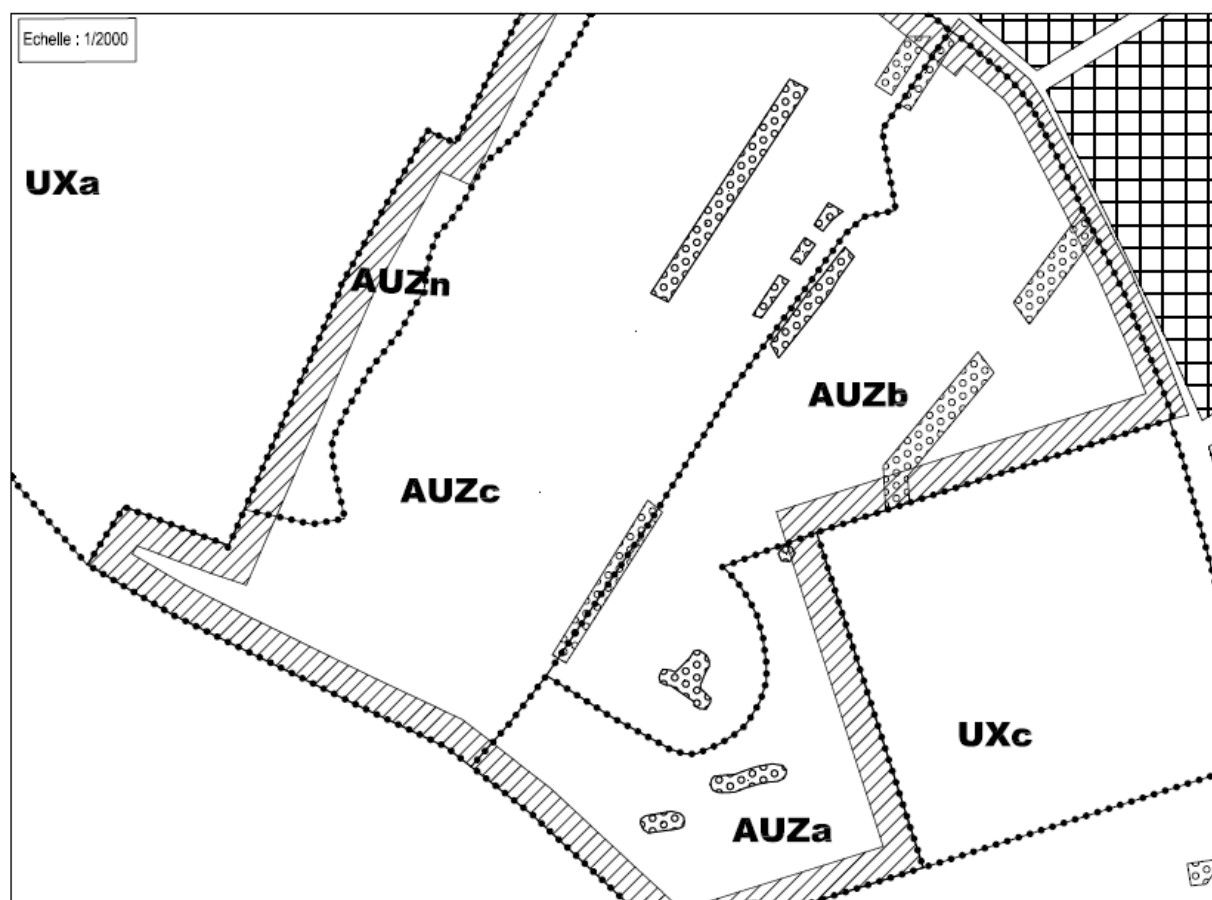


Révision allégée de la commune de Monswiller

Notice de présentation
Mars 2014

Page 8

Extrait du plan de zonage modifié :



Révision allégée de la commune de Monswiller

Notice de présentation
Mars 2014



En conclusion, les objectifs de cette révision allégée sont les suivants :

- **poursuivre l'aménagement et le développement de la zone du Martelberg, Plate-Forme Départementale d'Activités (PFDA).**
- **réduire faiblement la protection édictée par l'article L 123-1-5 7° du Code l'Urbanisme, puis de déplacer et recréer ces espaces paysagers dans le cadre du projet d'implantation sur une surface légèrement plus importante.**

Le choix de la procédure :

Conformément à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme :

« lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisances, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durable (PADD), le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement de coopération intercommunale compétent, ou dans le cas prévu au 2^{ème} alinéa de l'article L. 123-6 de la commune, des personnes publiques associées mentionnées au 1^{er} alinéa du I et au III de l'article L. 121-4. »

La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée; le projet ne porte pas atteinte aux orientations du PADD. Il est donc possible d'adopter la procédure dite « allégée » prévue au Code de l'Urbanisme.

Le contenu du document de révision allégée du PLU à réaliser :

Il s'agit d'un document modifiant le PLU en vigueur sur un point unique, d'une importance mineure et ayant un impact très faible sur l'espace agricole et sur

Révision allégée de la commune de Monswiller

l'environnement. Il n'a aucun impact non plus sur les équilibres en matière d'habitat ou de développement économique fixés dans le PLU.

Le changement apporté ne remet pas en cause les orientations définies dans le PADD et ne modifie pas les grandes options du PLU.

Seules les dispositions du plan de zonage du PLU seront touchées.

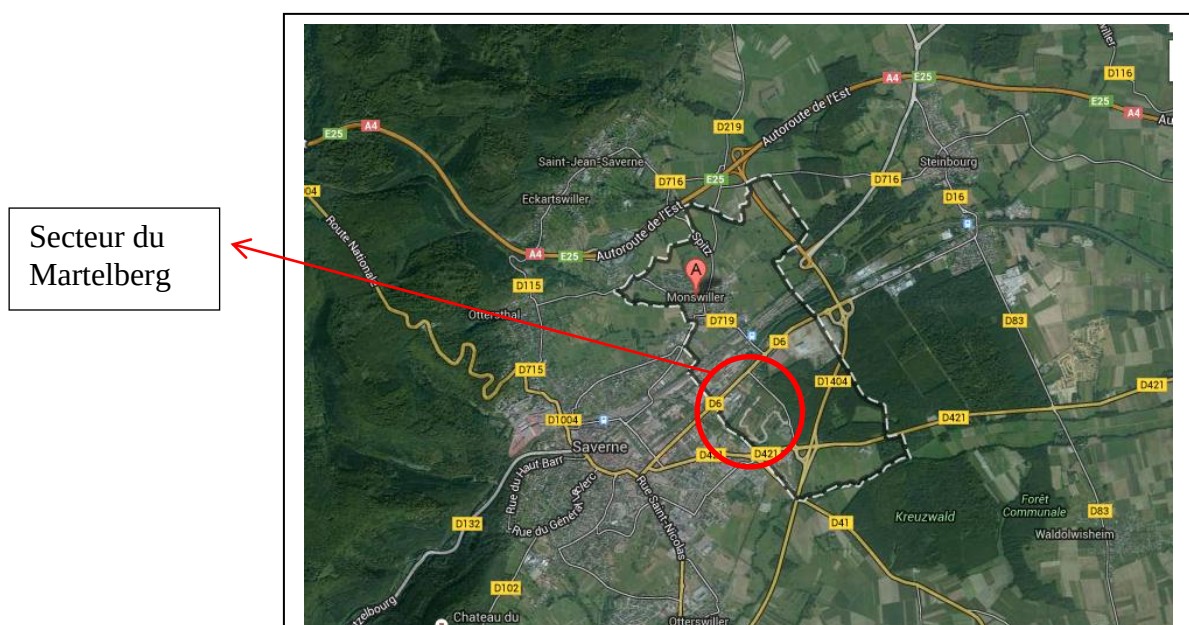
Le dossier comprend :

- une notice explicative (qui sera ensuite intégrée dans le rapport de présentation),
- un plan de zonage.

Description des principales caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document :

Caractéristiques principales de la zone touchée par la mise en œuvre du document :

Les terrains concernés



Révision allégée de la commune de Monswiller

Extrait du plan du secteur du
Martelberg :



Le site du Martelberg d'environ 25 hectares est à cheval sur les communes de Saverne et de Monswiller, délimité :

- au sud par la RD 421 et l'implantation de l'entreprise Fossil,
- à l'Est par la rue du Martelberg,
- à l'Ouest par l'emprise d'une voie ferrée désaffectée,
- au Nord – Nord / Ouest, par le chemin du Martelberg et l'extension prévue par les usines Haemmerlin.

Le site du Martelberg bénéficie d'une position géographique remarquable. L'autoroute implantée à 4km au Nord place la zone à 30 mn de Strasbourg. La zone bénéficie d'accès à 3 voies rapides sans que les flux générés par les activités de la zone ne traversent les secteurs résidentiels.

Le site à l'origine était occupé par des vergers et des champs. La zone a été urbanisée progressivement via l'aménagement de la ZAC.

Topographie et nature du sol :

Le site est localisé sur la colline sous-vosgienne du Martelberg. Le terrain est caractérisé par une forte pente d'orientation générale Sud-Nord. Il existe une ligne de crête traversant le terrain en son milieu dans l'axe Est-ouest. Cette ligne définit 2 secteurs : l'un penté sud-ouest à 3 ou 4 % ; et l'autre orienté au nord-ouest dont les pentes peuvent atteindre 10 %.

Révision allégée de la commune de Monswiller

La pente varie de part et d'autre de la zone d'étude, elle est la plus importante à l'extrême Nord. La partie la plus plane du site est localisée au sud sur les terrains mitoyens de la RD 421.

Le point culminant est à environ 220 m d'altitude et le point bas est à 199 m.

Le site du Martelberg est un véritable promontoire avec de larges perspectives sur les paysages environnants mais également visible des paysages à l'ouest et du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord.

La nature des sols montre qu'en partie supérieure du terrain sur 0,2 à 0,7 m d'épaisseur, se trouve de la terre végétale puis un ensemble limoneux à argileux, localement des remblais. Ensuite jusqu'à 1,4 à 2 m de profondeur, se trouvent des argiles comportant en quantité variable des blocs et cailloux de calcaire. Puis à partir de 2 m de profondeur, la présence d'une alternance de bancs calcaires et d'argile est rencontrée.

Occupation des sols :



Les différentes entités naturelles répertoriées sur le site sont :

- la lisière forestière (le site se trouve bordé par la forêt domaniale de Saverne dans sa partie Nord Est),
- les bosquets éparpillés sur le site,
- les vergers (cerisiers, mirabelliers, pommiers, etc...),
- les espaces ouverts (prairies de fauche).

La lisière forestière est bordée par une route : le chemin du Martelberg créant une légère coupure par rapport au site d'étude. Au-delà de la route à l'intérieur du site, elle est bordée d'arbres et de bosquets formant une certaine continuité avec le massif boisé.

Une partie des vergers sont exploités à des fins privés. Une partie est abandonnée et colonisée par des oiseaux. Ces vergers sont entrecoupés de haies.

La juxtaposition des différentes entités naturelles confère au site une grande qualité paysagère. Cette qualité paysagère est renforcée par de nombreux points de vue sur la vallée et les communes de Saverne et Monswiller notamment.



Contraintes environnementales et paysagères :

La zone d'étude est en dehors des espaces naturels sensibles recensés. Cependant une certaine biodiversité liée à la présence des bosquets, haies et vergers, ainsi qu'à la proximité de la forêt, a été constatée.

Valeur et vulnérabilité de la zone :

La topographie du site est une source de vulnérabilité de la zone. En effet, le secteur du projet est localisé sur des pentes allant de 6 à 7 % jusqu'à 8 à 9 %. De plus, le projet se situe sur un point haut de la zone, ce qui induit des vues depuis et vers les collines avoisinantes.

La richesse faunistique et floristique est également une source de vulnérabilité de la zone. Son effet est limité par la préservation et le rétablissement des linéaires boisés, favorables pour la petite faune et l'avifaune.

Révision allégée de la commune de Monswiller

Consommation d'espace et étalement urbain :

La consommation d'espaces concerne essentiellement les prairies de fauche, qui ne sont pas des espaces naturels proprement dit.

Le projet préserve majoritairement les bosquets et les systèmes de haie et intègre même de nouvelles plantations pour « compenser » la réduction très légère des espaces protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document :

Incidences sur l'environnement :

L'aménagement progressif de la PFDA du Martelberg, va s'accompagner d'un effet direct d'emprise qui se traduit par l'occupation des prairies de fauche.

L'impact reste limité dans la mesure où le projet préserve les bosquets et les systèmes de haies. De plus il intègre des nouvelles plantations qui permettent à la zone de préserver des espaces boisés.



C'est essentiellement les prairies qui disparaissent.

Révision allégée de la commune de Monswiller



Compte tenu de la localisation du site à l'écart du noyau villageois de Monswiller et des secteurs urbanisés de Saverne, ce secteur se rattache plus du point de vue du fonctionnement et de l'influence, de la structure urbaine de l'agglomération de Saverne. Dans la zone, les systèmes à rattacher au milieu naturel sont essentiellement représentés par les linéaires boisés délimitant les parcelles agricoles. Bien que les haies et les bosquets ne constituent pas des écosystèmes naturels au sens strict, elles permettent de conserver des lieux de refuge et de reproduction pour la petite faune et en particulier l'avifaune.

Ces linéaires jouent aussi un rôle très important en permettant les échanges et les flux d'espèces entre les écosystèmes.

Dans la mesure où les linéaires boisés sont préservés et même densifiés par secteur, l'impact est très limité pour la petite faune et l'avifaune.

En conclusion, pour une meilleure insertion du projet dans son milieu naturel et maintenir les échanges faunistiques et floristiques avec le massif forestier, le projet d'urbanisation en général et les projets de construction en particulier, doivent :

- préserver et / ou recréer les bandes boisées existantes significatives pouvant jouer le rôle d'écran végétal pour les futures constructions et « tamiser » l'impact des nouvelles constructions,
- maintenir et / ou recréer des espaces enherbés, renforçant la diversité des espaces et le parti d'aménagement.

Incidences sur la santé humaine :

D'une manière générale, comme aussi bien pour le secteur concerné par la révision allégée, en termes de nuisances sonores, l'impact du projet sur le niveau sonore sera donc essentiellement en journée et lors de l'approvisionnement des entreprises.

Les bâtiments construits sur le site, doivent respecter les normes en vigueur notamment pour le bruit, intégrant les systèmes de chauffage, de climatisation et frigorifiques.

Les nuisances lumineuses dues à l'éclairage des bâtiments devront être limitées par l'intermédiaire d'une bande végétale, vers les alentours du site et essentiellement vers les premières habitations.

Il ne devrait pas y avoir d'installations potentiellement polluantes sur le site.

En conclusion,

Le projet a un impact limité sur la protection édictée.

Il s'agit de modifier deux zones d'espaces protégés, pour implanter un bâtiment d'activité, en supprimant celles figurant au PLU pour recréer des espaces paysagers dans le cadre de l'aménagement accompagnant la construction.

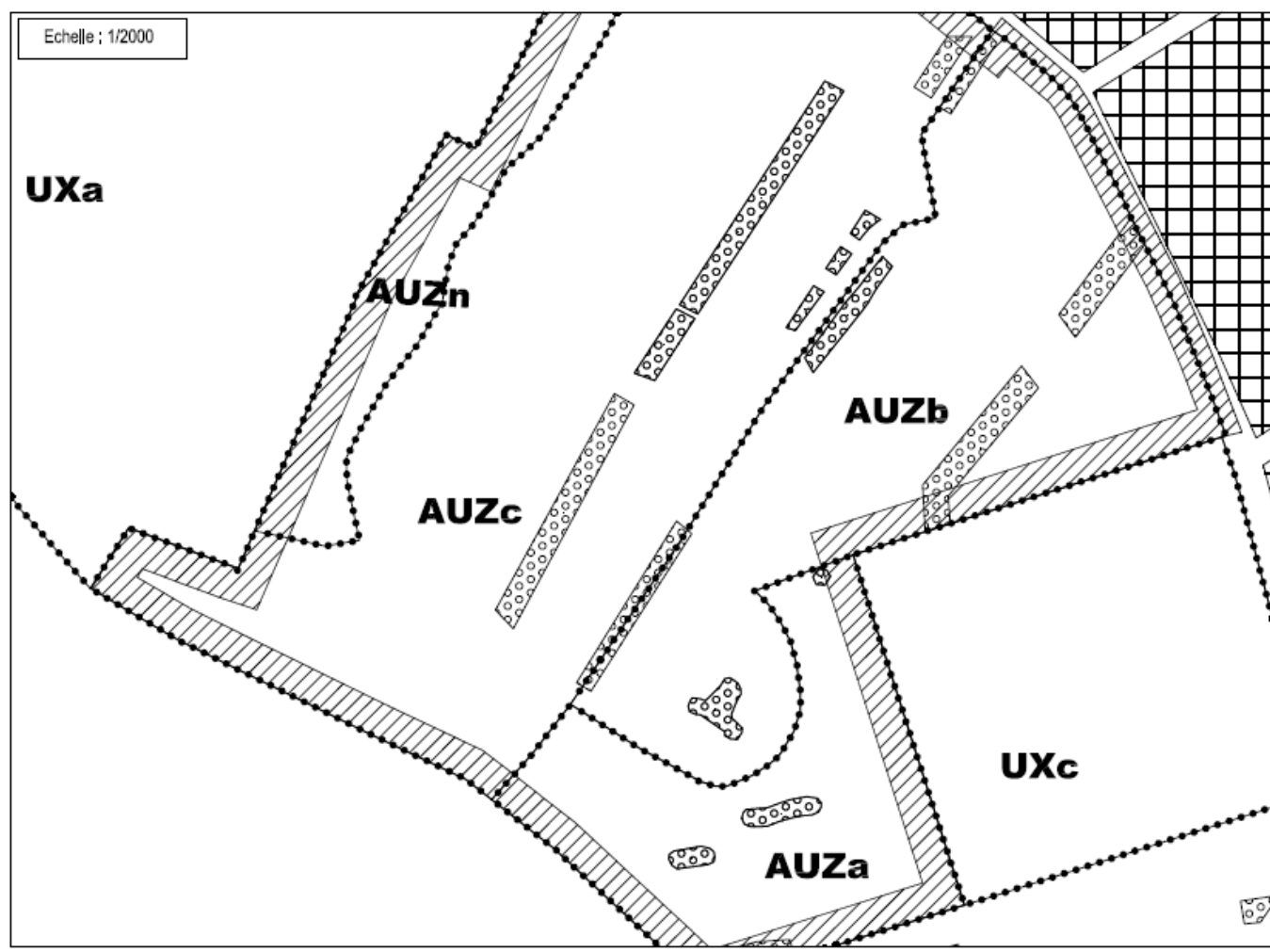
Sur le périmètre d'implantation du projet, il est donc prévu de recréer des espaces paysagers, en plus des espaces paysagers d'ores et déjà existants : plantations avec des essences indigènes, de manière à recréer des zones favorables pour la biodiversité et notamment la petite faune et l'avifaune.

Eu égard au faible impact du projet sur la zone, une étude d'impact ne semble pas nécessaire, pour mettre en œuvre le projet de révision allégée.

Documents annexes :

- Extrait du plan de zonage actuel
- Extrait du plan de zonage modifié

Extrait du plan de zonage actuel :



Révision allégée de la commune de Monswiller

Notice de présentation
Mars 2014

Page 19

Extrait du plan de zonage modifié :

