Tribunal Administratif de Strasbourg

Département du Bas-Rhin (67)

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Alsace du Nord





CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête publique

Concernant:

Le projet de révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN) présenté par le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) de l'Alsace du Nord

MATOT Benoît Commissaire Enquêteur

Référence:

Décision du Tribunal Administratif de Strasbourg n° E24000109/67 du 13 novembre 2024

Par la décision n°E24000109/67 en date du 13 novembre 2024, le Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur MATOT Benoît commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique concernant le projet de révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN).

La présente procédure est portée par le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) de l'Alsace du Nord.

1 - <u>Déroulement de l'enquête</u>

L'enquête publique s'est déroulée durant 33 jours consécutifs, du lundi 13 janvier 2025 au vendredi 14 février 2025 :

- au siège du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) de l'Alsace du Nord ;
- aux sièges des 6 intercommunalités membres du PETR de l'Alsace du Nord ;
- dans certaines mairies où le commissaire enquêteur a tenu ses permanences ;

en exécution de l'arrêté du président du PETR de l'Alsace du Nord n°2024-01 du 09 décembre 2024 portant ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord.

Les permanences ont été réalisées conformément aux dates et horaires fixés dans l'arrêté du président du PETR de l'Alsace du Nord, aucun changement n'ayant été effectué.

Concernant les permanences du commissaire enquêteur, les conditions d'installation et matérielles étaient satisfaisantes pour recevoir le public et conduire correctement l'enquête.

Le dossier d'enquête publique (papier) fut mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouvertures du siège du PETR de l'Alsace du Nord, des sièges des 6 EPCI du territoire, et des communes où se tiennent les permanences du commissaire enquêteur. Le dossier d'enquête publique était également disponible sur le site internet suivant durant toute la durée de l'enquête : www.registredematerialise.fr/5882. Une adresse courriel, pour toute consignation des observations, propositions et contrepropositions du public а été ouverte à cet effet : enquete-publique-5882@registredematerialise.fr.

De plus, le dossier d'enquête publique était disponible sur le site internet du PETR de l'Alsace du Nord (https://alsacedunord.fr/) accessible durant toute la durée de l'enquête.

En préalable de la première permanence, le commissaire enquêteur a ouvert les 14 registres d'enquête papier (et les a renvoyés par voie postale au siège du PETR de l'Alsace du Nord) et ceux-ci ont été clos le 24 février 2025, jour de réception par voie postale de ces registres papier.

Concernant la publicité réglementaire, un affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête a été mis en place au niveau des panneaux d'affichage des différents lieux de tenue des

permanences du commissaire enquêteur ainsi que dans les 105 mairies du territoire. Lors de ses permanences, le commissaire enquêteur a systématiquement vu que l'affichage était bien réalisé et en évidence bien visible du public.

Concernant la publicité officielle, elle a été effectuée dans les délais légaux par insertion dans deux journaux régionaux (L'Est Agricole et les Dernières Nouvelles d'Alsace).

Le public s'est mobilisé pour cette enquête publique, 19 personnes étant venues aux permanences du commissaire enquêteur. 26 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé ouvert à cet effet et 4 contributions ont été reçues via l'adresse courriel dédiée.

Le commissaire enquêteur tient à souligner la grande qualité des échanges avec Madame Elsa GRANDEMANGE, chargée de mission aménagement et urbanisme au PETR de l'Alsace du Nord. Je la remercie pour son écoute ainsi que pour sa réactivité.

2 - Contenu du dossier soumis à enquête

Le dossier qui a été soumis à enquête publique était complet et permettait d'avoir globalement une bonne perception de la révision envisagée du SCoT de l'Alsace du Nord et de ses enjeux (notamment d'assurer un développement raisonné du territoire équilibré, entre développement de l'habitat, des activités économiques et des services - sobriété foncière et loi ZAN).. Les pièces nécessaires étaient présentes, à savoir :

- la notice de présentation ;
- le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) ;
- le document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) comprenant un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) ;
- les annexes (notamment le diagnostic, l'état initial de l'environnement, l'explication des choix des objectifs fonciers) ;
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du Grand-Est ;
- l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et notamment la DDT, l'ARS, la CDPENAF;
- le mémoire en réponse du PETR de l'Alsace du Nord à l'avis de la MRAe du Grand-Est et des avis des PPA.

3 - Objectifs de la révision du SCoT de l'Alsace du Nord

Ce projet de révision a pour objectif notamment de :

 prendre en compte la modification du périmètre du SCoT de l'Alsace du Nord depuis sa révision n°1 en 2015, à savoir l'augmentation du périmètre de la communauté d'agglomération de Haguenau suite à des fusions au 1^{er} janvier 2017 et à l'adhésion

- de la communauté de communes de la Basse-Zorn au 1^{er} juillet 2017 (suite à sa sortie du ScoTERS);
- faire évoluer les options et les orientations d'aménagement du SCOT pour développer l'attractivité de l'Alsace du Nord et renforcer ainsi son positionnement territorial aux portes de 2 métropoles régionales (Strasbourg et Karlsruhe);
- adapter le SCoTAN aux sujets stratégiques et aux évolutions législatives et réglementaires récentes (la loi ZAN notamment) ;
- renforcer la dimension SCoT intégrateur par la mise en compatibilité ou la prise en compte des plans, programmes et schémas tels que prévus par le code de l'urbanisme.

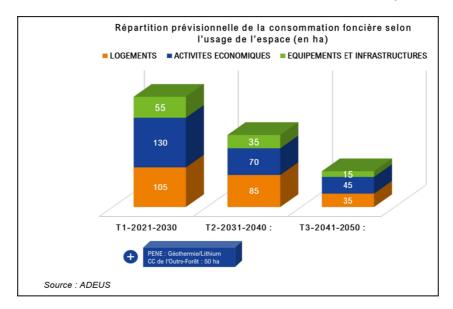
Le PAS définit une armature urbaine du territoire, avec 7 niveaux de polarités pour correspondre aux enjeux et dynamiques territoriales. Afin d'assurer un développement responsable et durable (axe 2 du PAS), le PETR de l'Alsace du Nord indique rechercher une sobriété foncière et une limitation de l'artificialisation des sols, selon 3 périodes :

- une consommation foncière d'ENAF avec un maximum de 290 ha entre 2021 et 2030 (soit une réduction d'environ 50 % par rapport à la période 2011-2020 où 589 ha d'ENAF ont été consommés);
- une artificialisation de sols de 190 hectares au maximum pour la période 2031-2040 ;
- une artificialisation de sols de 95 hectares au maximum pour la période 2041-2050.

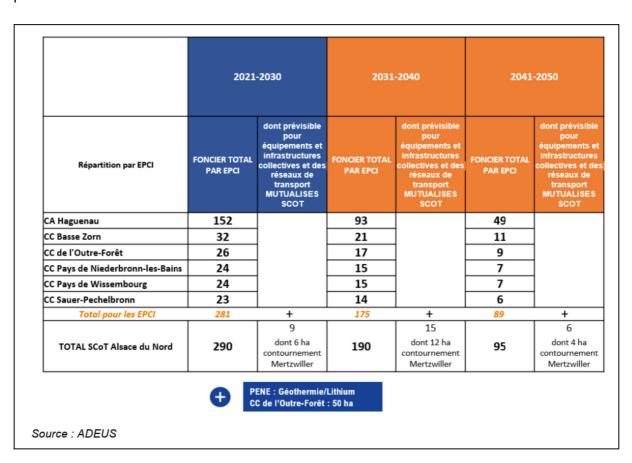
La consommation foncière totale maximale visée à l'horizon 2050 représente 625 hectares (en intégrant les 50 hectares de projet d'envergure national ou européen à Hatten – projet industriel de géothermie/extraction du lithium).

Le projet de territoire vise une production de logements de 910 unités/an sur la période 2021-2040 et de 850 unités/an pour la période 2041-2050. Le DOO indique que pour la période 2021-2040, seuls 25 % des nouveaux logements construits dans la communauté d'agglomération de Haguenau sont susceptibles de consommer des ENAF et 30 % dans les autres EPCI sur la même période. Pour la période 2041-2050, seuls 10 % des nouveaux logements seront susceptibles de consommer des ENAF. Le DOO fixe des objectifs chiffrés de production de logements par EPCI, afin de prendre en compte l'armature urbaine, les spécificités et le dynamisme de chaque EPCI.

Le DOO indique la répartition de la consommation foncière selon l'usage de l'espace :



Enfin, le DOO indique la répartition de la consommation foncière par période décennale et par EPCI :



4 - <u>Avis ressortis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe)</u> et des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le projet de SCoTAN révisé a été transmis pour avis aux PPA, et la MRAe a été saisie.

La Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin ainsi que la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Bas-Rhin ont toutes deux rendu un avis favorable, assorti de réserves et recommandations.

Aucun avis défavorable n'a été rendu.

Leurs avis font apparaître des thématiques évoquées ci-après.

Sur la sobriété foncière, la MRAe indique que les objectifs du SCoTAN sont orientés plutôt sur le développement économique et qu'en l'absence de justification de ces besoins, la consommation d'espaces pourrait être excessive. La MRAe se questionne également sur les objectifs chiffrés de logements retenus et demande au pétitionnaire de les justifier (hypothèses retenues). La DDT 67 recommande de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des extensions urbaines à la réalisation d'une majeure partie du développement urbain en renouvellement urbain, tel que présenté dans le principe (70 % à 75 % de la production de logements sans consommation d'espace naturels, agricoles ou forestiers). La CDPENAF 67 formule la même recommandation : conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation d'une part définie de logements produits sans consommation d'ENAF et d'utilisation du potentiel de renouvellement urbain disponible. La DDT 67 indique que le DOO ne présente pas d'objectif chiffré pour la construction à vocation économique sans consommation d'ENAF (par parallélisme avec le principe des 70 % à 75 % de la production de logements attendue sans consommation d'ENAF). Par ailleurs, la DDT 67 recommande au PETR de l'Alsace du Nord d'anticiper le seuil d'application des secteurs de densification résidentielle qui pourrait être fixé en concordance avec les seuils de détection des surfaces artificialisées ou non artificialisées (2 500 m² pour le non bâti). Cette réduction du seuil d'application (2.500 m² au lieu de 5.000 m²) serait plus en adéquation avec la trajectoire ZAN, qui vise la réduction de consommation d'espace tout en maintenant une production de logements continue. La CDPENAF 67 formule la même recommandation : abaisser le seuil d'application de la densité de logements dans les secteurs stratégiques résidentiels à l'horizon 2031 ou 2041 afin de s'accorder avec l'objectif ZAN. La Chambre d'Agriculture d'Alsace, sur les activités économiques, s'interroge sur les nombreuses exceptions possibles aux règles d'implantation édictées. Elle souhaite que la recherche de la sobriété foncière soit la priorité. Le SCoTERS, dans son avis, indique que les densités (pour le logement) gagneraient à être augmentées sur certaines communes.

<u>Sur la vacance</u>, la MRAe recommande d'imposer aux communes concernées par un taux de vacance important de fixer des objectifs de réduction de la vacance et de justifier le cas échéant l'impossibilité de mobiliser les logements vacants avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

<u>Sur l'offre de logements</u>, la DDT 67 indique qu'au vu de l'évolution tendancielle de la taille des ménages, le principe de diversification des typologies énoncé dans le SCoTAN pourrait appuyer davantage sur le manque de petits logements et inciter les PLU à préciser la réponse à ce besoin. Elle recommande de traduire le principe de diversification de l'offre de logements par des orientations et objectifs chiffrés en matière de construction de petits et moyens logements.

<u>Sur les zones humides</u>, la MRAe recommande de prévoir des objectifs plus stricts de préservation des zones humides de tout type ainsi que la manière de décliner ces objectifs au sein des documents locaux d'urbanisme. La DDT 67 demande à ce que l'orientation relative aux zones humides soit renforcée (toutes les zones humides, quelles que soient leurs fonctions, méritent d'être préservées) – le DOO doit être plus clair et ferme en interdisant strictement de porter atteinte à ces zones. La CDPENAF 67 émet les mêmes remarques.

<u>Sur la trame verte et bleue</u>, la MRAe recommande d'identifier cartographiquement les continuités écologiques au sein du DOO et de renforcer et harmoniser les objectifs de protection des continuités écologiques notamment concernant les zones à dominantes humides, les prairies et les éléments boisés isolés (haies, bosquets...). La DDT 67 demande à ce que soit ajoutée la cartographie des la TVB au DOO. La CDPENAF 67 émet la réserve de préciser la cartographie des corridors écologiques à une échelle plus fine pour être opérante.

<u>Sur les logements aidés</u>, la DDT67 émet la réserve d'augmenter les taux de logements aidés à produire, pour les communes soumises aux obligations de la loi SRU, en cohérence avec les taux définis au Programme Local de l'Habitat concerné. Elle recommande de revoir à la baisse ou justifier le seuil pour l'application de l'orientation imposant une part minimale de logements sociaux dans les opérations.

Dans ses réponses, le PETR de l'Alsace du Nord a, à de nombreuses fois, renvoyé aux PLU/PLUI la responsabilité de mettre en œuvre les principes vertueux de l'aménagement de leur territoire (sobriété foncière, traitement de la vacance, offre diversifiée de logements), et notamment :

- les PLU doivent refléter l'objectif de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation d'une part substantielle du développement urbain, sans toutefois en faire une condition préalable à l'ouverture à l'urbanisation ;
- les PLU /PLH doivent faire une analyse fine des besoins en typologie de logements (petite et moyenne taille notamment) à l'échelle de leur territoire pour ensuite retranscrire ces besoins par des orientations/prescriptions au sein de leurs documents de planification;
- que le Plan Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération de Haguenau ajuste la part de production de logements sociaux afin de prendre en compte les efforts de rattrapage inscrits dans les conventions de contrat de mixité sociale;

Le PETR de l'Alsace du Nord a indiqué que les élus du territoire ont souhaité conserver le seuil d'un hectare pour l'application de la part de logements aidés (risque de compromettre

des opérations sur de petites opérations). Sur la demande de la DDT 67 et CDPENAF 67 de revoir le seuil d'application des secteurs de densification résidentielle (à 2500 m²), le PETR de l'Alsace du Nord indique qu'une avancée a été faite avec l'abaissement du seuil de 1 hectare dans le SCoT actuel à 0,50 hectare pour le projet de SCoT révisé. L'application de la loi au-delà de la période 2031, concernant l'artificialisation des sols, est encore en cours de précision. Le bilan réalisé à 6 ans pourra conduire à revoir ce seuil.

Que ce soit sur la préservation des zones humides (remarquables ou ordinaires), ou sur la trame verte et bleue et sa cartographie fine des corridors écologiques, le PETR de l'Alsace du Nord a répondu favorablement aux avis de la MRAe, DDT 67 et CDPENAF 67. Le dossier sera donc à compléter sur ces sujets avant approbation.

Sur la consommation foncière d'ENAF en lien avec les activités économiques, le PETR de l'Alsace du Nord indique que les projets recensés à l'échelle intercommunale, connus mais parfois non communicables, ont justifié les enveloppes foncières définies pour ces activités économiques. Le PETR justifie le choix de ne pas fixer de taux d'occupation minimum dans les zones d'activités économiques, car fixer un tel taux pourrait nuire à la bonne implantation de ces entreprises qui ont besoin de flexibilité (proximité de sous-traitants, accessibilité, gestion des nuisances, etc).

En ce qui concerne la vacance, le PETR de l'Alsace du Nord a indiqué que le taux de vacance n'est pas alarmant, se situant dans la moyenne départementale (avec des disparités à l'échelle du territoire) et que le SCoT ne peut pas directement agir sur la vacance. Il indique que pour les EPCI du Nord, présentant un taux de vacance plus important que le taux moyen à l'échelle du SCoT, les objectifs de production de logements moindres ont été appliqués (pour prendre en compte le gisement de logements vacants dans le calcul des besoins en nouveaux logements).

5 – Contribution du public lors de l'enquête publique

Lors de cette enquête publique, le public a relativement bien participé. Il en ressort que certaines thématiques sont apparues prégnantes et notamment :

- le développement de la géothermie (sur la zone prévue à Hatten notamment) qui inquiète les riverains. Bon nombre de contributeurs a indiqué que le développement de la géothermie va augmenter la consommation d'ENAF. Le PETR de l'Alsace du Nord a répondu que le territoire, pionnier dans l'exploitation de la géothermie profonde, possède un fort potentiel en géothermie haute température. Il s'agit d'un enjeu économique et d'aménagement majeur identifié par le SCoT. L'exploitation du lithium constituera un atout stratégique complémentaire à la chaleur géothermale. A l'échelle du territoire de l'Alsace du Nord, certains endroits sont connus pour le développement de la géothermie profonde haute température, qui, contrairement à la géothermie peu profonde ou de surface, n'est pas délocalisable. Sur certains projets en cours, le PETR de l'Alsace du Nord rappelle que ces projets ne relèvent pas du SCoT en lui-même mais de procédures spécifiques;
- la **sobriété foncière** est une thématique qui est revenue fréquemment lors des contributions, du fait de la consommation foncière qui a été associée aux projets de

- géothermie. Le PETR a rappelé les grands principes du SCoT, à savoir une réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols, une optimisation et une densification des espaces existants, un encadrement strict de l'étalement urbain et une protection des ENAF;
- la question de la mobilité, personnes étant soucieuses de pouvoir se déplacer via des mobilités douces et en transport en commun. Le PETR de l'Alsace du Nord indique veiller à un équilibre entre développement économique et préservation du cadre de vie, en intégrant des mesures d'aménagement adaptées pour réduire les effets du trafic routier sur les populations locales. Par ailleurs, le SCoT vise à renforcer les liaisons ferroviaires et l'accessibilité en transport collectif vers Strasbourg et les territoires voisins;
- la question de la concertation avec les habitants : un nombre non négligeable de personnes a fait part qu'une réelle concertation doit être mise en œuvre de la part des élus et décideurs du territoire, sur des sujets pouvant impacter leur cadre de vie (notamment en lien avec la géothermie, l'implantation de méga-fermes en périphérie des villages, etc.). Le PETR de l'Alsace du Nord répond que le SCoT respecte les principes de concertation et de transparence, conformément à la réglementation en vigueur. Et que la multiplicité des procédures et enquêtes publiques observée sur certains secteurs du territoire ne traduit en aucun cas une volonté de limiter la participation citoyenne, mais résulte de contraintes administratives et réglementaires spécifiques;
- la thématique du cadre de vie : le PETR de l'Alsace du Nord a apporté des éléments de réponse en rappelant les grands principes : encadrement du développement urbain en veillant à un équilibre entre expansion et préservation du cadre de vie, structuration des extensions urbaines de façon harmonieuse, le DAACL qui fixe des règles devant contribuer au retour de l'implantation des petits commerces dans les centres des villes et villages et éviter ainsi la poursuite de leur développement dans les zones commerciales périphériques, etc. ;
- la thématique de la nature, biodiversité et paysages: le PETR de l'Alsace du Nord reconnaît l'importance de la plantation d'arbres pour préserver les paysages du territoire. Le SCoT, reconnaissant ne pas pouvoir édicter de règles spécifiques de protection paysagère ou environnementale sur chaque projet, fixe un cadre stratégique visant à minimiser les effets des nouvelles implantations sur les paysages et la biodiversité. Par ailleurs, le SCoTAN s'inscrit dans une logique de protection de la biodiversité et d'équilibre territorial (intégration d'une Trame Verte et Bleue);
- la thématique du logement : certaines personnes ont estimé que la production de logements est trop importante (alors que la population reste stable), et donc qu'il convient d'attirer plus de jeunes dans les villages à redynamiser sans faire de gros ensembles et éviter des constructions en extension). Le PETR de l'Alsace du Nord répond que le SCoT fixe des objectifs de production de logements en cohérence avec les dynamiques démographiques et économiques du territoire. De plus, le SCoT encourage la rénovation des bâtiments anciens afin de préserver le patrimoine architectural. La remise sur le marché des logements vacants est une priorité pour répondre aux besoins en logement;
- la thématique de l'agriculture et des risques naturels;

- la **thématique des activités économiques**, avec des demandes particulières ou hors champ de compétence du SCoT ;
- la thématique de l'industrie des carrières, avec une demande formulée par les organisations professionnelles de l'industrie d'extraction minérale. Le SCoT y répond favorablement et mettra son dossier à jour pour tenir compte du Schéma Régional des Carrières récemment approuvé;
- la **thématique du tourisme**, avec une demande de mieux encadrer le tourisme (éviter le tourisme de masse et les incivilités);
- la **thématique de la forêt**, avec une demande de valorisation des forêts. Le PETR de l'Alsace du Nord indique que le SCoT définit des orientations générales pour la valorisation de ces forêts ;
- la thématique des services proposés sur le territoire, où la population veut des services de proximité dans les villages. Le PETR de l'Alsace du Nord indique que les orientations du SCoT vont dans ce sens ;
- la thématique des énergies renouvelables ;
- une contribution sur le classement des enjeux environnementaux où la personne souhaite un reclassement du niveau d'enjeux pour certaines thématiques. Le PETR de l'Alsace du Nord indique que ce classement est relatif et permet d'équilibrer les priorités tout en assurant une cohérence entre les différents enjeux du territoire.

6 – Questions du commissaire enquêteur et réponse du PETR de l'Alsace du Nord

Le commissaire enquêteur a posé un certain nombre de questions au pétitionnaire pour avoir des réponses concernant :

- les projections démographiques envisagées sur le territoire, le dossier n'en faisant pas vraiment état. Le PETR de l'Alsace du Nord a répondu qu'à l'horizon 2045, les projections démographiques envisagent une population de 193.000 habitants sur le territoire, en prenant en compte les perspectives de population haute du modèle OMPHALE;
- la réflexion sur le fait que le territoire n'ait gagné que peu d'habitants entre 2011 et 2021 (+ 3.168 habitants) alors qu'environ 9.000 logements ont été construits. Le PETR de l'Alsace du Nord a indiqué que d'autres phénomènes sont à prendre en compte : ménages qui quittent le territoire représentant plus de personnes que ceux entrant sur le territoire, une diminution de la taille des ménages. La séparation linéaire de la croissance de la population avec celle des logements et des ménages n'est pas nouvelle (entre 1990 et 2021, la population n'a augmenté que de 18 % sur le territoire de l'Alsace du Nord, alors que le parc de logements a augmenté de 53 % (tendance observée sur le SCoTAN est la même que pour l'ensemble du Bas-Rhin);
- la possibilité d'un scénario de construction de logements sans consommation d'ENAF, qui pourrait satisfaire et répondre au besoin du territoire. Le PETR de l'Alsace du Nord indique que différents scénariis ont été envisagés concernant la consommation d'ENAF pour la production des 17.600 logements envisagés sur 20 ans. La poursuite de la tendance engagée entre 2011 et 2020 aurait signifié une consommation d'ENAF de 628 hectares pour de l'habitat sur 20 ans. Deux

orientations du SCoT permettront de réduire significativement la consommation d'ENAF pour l'habitat :

- ne pas excéder plus de 25 % de consommation d'ENAF pour la production de logements dans la communauté d'agglomération de Hageneau, et 30 % dans les autres EPCI, pour les périodes 2021-2030 et 2031-2040 ;
- application des densités prévues par le SCoT pour tout terrain de plus de 0,5 hectare, contre 1 hectare auparavant;

Ainsi, ces 2 orientations ramèneraient la consommation d'ENAF à destination de l'habitat à 190 hectares sur 20 ans, soit une diminution de plus de 300 % par rapport à la période 2011-2020. L'effort consenti sur le foncier à destination de l'habitat est une volonté politique des élus, pour pouvoir disposer de plus de foncier pour le développement des activités économiques. Le passage radical d'un modèle où la production de nouveaux logements passait encore souvent par l'urbanisation de nouveaux espaces, à une production de logements sans aucune consommation d'ENAF, n'est pas apparu réaliste aux élus du SCoTAN. Le SCoTAN prévoit d'atteindre une trajectoire où seulement 10 % des logements consommerait des ENAF entre 2041 et 2050 pour l'ensemble des territoires.

- la vacance et la possibilité d'inclure dans le DOO une définition d'objectifs chiffrés de réduction de la vacance, avant de concevoir la production de logements neufs en extension. Le PETR indique que les objectifs des besoins en logements tels qu'ils ont été fixés aux EPCI qui dépassent 8,3 % de logements vacants intègrent la réduction de la vacance. La part de la vacance devrait se situer au maximum à 8 % dans 20 ans, taux visé pour le SCoTAN à 20 ans. La réduction de la vacance est un objectif inscrit dans le SCoT, mais fixer un objectif chiffré de réduction à 20 ans est complexe (typologie des logements vacants l'analyse de la vacance longue montrant que 54 % des logements sont de petits logements de 1 à 3 pièces);
- la possibilité d'augmenter la densité de 17 logements/hectare pour que les opérations comprennent de l'habitat groupé/collectif. Le PETR de l'Alsace du Nord ne souhaite pas augmenter cette densité. Actuellement, les densités dans les villages sont beaucoup plus faibles que les 17 logements à l'hectare. Pour atteindre les 17 logements à l'hectare, les opérations d'aménagement doivent presque systématiquement intégrer de l'habitat groupé/collectif;
- à ce que le SCoT définisse précisément la notion d'enveloppe urbaine, avec la méthodologie à appliquer qui serait utilisable par l'ensemble de ses EPCI membres. Le PETR de l'Alsace du Nord ne souhaite pas en définir et le justifie par la méthode proposée par le SCoT étant ambitieuse sur l'économie des ENAF et la préservation des sols. La consommation d'ENAF compte tant dans le tissu qu'en dehors du tissu urbain (les logements à produire sans consommation d'ENAF ne sont pas seulement les logements qui seront produits sur des ENAF en dehors de l'enveloppe urbaine, mais également ceux qui seront produits sur des ENAF dans l'enveloppe urbaine, même lorsque le terrain (à partir 0,5 ha) se situe en zone U de l'actuel PLU);
- les moyens à mettre en œuvre permettant de rattraper le retard de logements aidés (mise en cohérence avec le PLH de Haguenau pour définir des taux de logements aidés à produire plus pertinents). Le PETR de l'Alsace du Nord indique

- qu'il ne prévoit pas d'aligner ses orientations sur le PLH de la CA de Haguenau. Charge aux collectivités et au PLH de la CA de Haguenau de fixer des objectifs annuels et les décliner en fonction des besoins repérés et des possibilités de réalisation ;
- la volonté qu'aurait le SCoTAN de s'engager et piloter un dialogue territorial associant citoyens, élus, associations, entreprises et promoteurs de la géothermie, la présente enquête publique ayant montré une défiance de la population à la multiplication des forages géothermiques en Alsace du Nord. Le PETR de l'Alsace du Nord, dans sa réponse, n'est pas volontaire pour s'inscrire dans cette démarche. Il indique que concernant l'acceptabilité locale de tels projets, cela relève avant tout des porteurs de projets, de l'État et des collectivités locales concernées.

Ainsi, pour toutes ces raisons,

Au vu:

- de l'ensemble des éléments concernant la demande formulée par le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) de l'Alsace du Nord sur le projet de révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord;
- de l'étude du dossier qui a été soumis à enquête publique, dossier conforme aux textes en vigueur ;

Après avoir :

- pris connaissance de l'ensemble des pièces du dossier soumis à la présente enquête publique;
- constaté que la publicité officielle a été effectuée dans les délais légaux par insertion dans les journaux régionaux (L'Est Agricole et Les Dernières Nouvelles d'Alsace);
- constaté que l'affichage de pancartes au format réglementaire (format A2 et fond jaune) a bien effectué au siège du PETR de l'Alsace du Nord, au siège des 6 EPCI du SCoTAN, et des mairies où j'ai tenu les permanences et bien visibles depuis la voie publique;
- réalisé les permanences au siège du PETR de l'Alsace du Nord, aux sièges des 6 EPCI du SCoTAN ainsi que dans les mairies mentionnées dans l'arrêté d'ouverture d'enquête, afin d'avoir un maillage fin du territoire et permettre au public de venir aisément à ma rencontre;
- remis mon procès-verbal de synthèse par voie dématérialisée le 04 mars 2025 au pétitionnaire (Madame Elsa GRANDEMANGE, chargée de mission aménagement et urbanisme au PETR de l'Alsace du Nord), en synthétisant les observations du public par grandes thématiques, mais également en y formulant mes différentes questions afin d'avoir des informations complémentaires sur les points le nécessitant;

 reçu de la part du pétitionnaire son mémoire en réponse par voie dématérialisée le 20 mars 2025, ce mémoire ayant permis de répondre à l'ensemble des contributions du public ainsi qu'à mes questions.

Considérant que :

- la demande formulée par le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) de l'Alsace du Nord de réviser son Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN), a pour but de prendre en compte la modification du périmètre du SCoT de l'Alsace du Nord maintenant constitué de 105 communes et 6 EPCI (une communauté d'agglomération et 5 communautés de communes), suite à la création de la communauté d'agglomération de Hagenau au 1^{er} janvier 2017 et à l'adhésion de la communauté de communes de la Basse-Zorn au 1^{er} juillet 2017;
- cette révision du SCoTAN a pour objectif :
 - de faire évoluer les options et les orientations d'aménagement du SCoT pour développer l'attractivité de l'Alsace du Nord et renforcer ainsi son positionnement territorial aux portes de 2 métropoles régionales (Strasbourg et Kalsruhe);
 - d'adapter le SCoTAN aux sujets stratégiques et aux évolutions législatives et réglementaires récentes (la loi ZAN notamment);
- en termes de modération de la consommation foncière, cette révision respecte la trajectoire de la Loi Climat et Résilience (LCR) visant le zéro artificialisation nette des sols (ZAN) à horizon 2050 :
 - entre 2021 et 2030, une consommation foncière d'ENAF avec un maximum de 290 ha entre 2021 et 2030 (soit une réduction d'environ 50 % par rapport à la période 2011-2020 où 589 ha d'ENAF ont été consommés), auquel s'ajoutent 50 hectares de projet d'envergure national ou européen (projet industriel d'Hatten), soit une enveloppe maximale de 340 hectares;
 - entre 2031 et 2040, une artificialisation de sols de 190 hectares au maximum pour la période 2031-2040;
 - une artificialisation de sols de 95 hectares au maximum pour la période 2041-2050.
- le PETR de l'Alsace du Nord se positionne sur une prévision démographique de 193.000 habitants à l'horizon 2045, soit un gain d'environ 4.700 habitants par rapport aux 188.308 habitants en 2020 sur le territoire, perspectives de population haute du modèle OMPHALE;
- pour soutenir cette croissance démographique, le SCoTAN vise une production de logements de 910 unités/an sur la période 2021-2040 et de 850 unités/an pour la période 2041-2050, soit un total de 26.700 logements à produire d'ici 2050;
- que le dossier définit une armature urbaine avec 7 niveaux de polarités pour correspondre aux enjeux et dynamiques territoriales, armature urbaine qui me semble cohérente avec le diagnostic et l'état initial du territoire;

- de la définition de cette armature urbaine, les objectifs de production de logements ont été territorialisés par EPCI, pour tenir compte de plusieurs facteurs, notamment le dynamisme démographique, et la vacance;
- le dossier prévoit deux orientations qui permettront de réduire significativement la consommation foncière pour la production de logements, à savoir :
 - que sur l'enveloppe foncière allouée à l'habitat, la production de logements, sur les 2 premières décennies (2021-2030 et 2031-2040) n'engendrera pas plus de 25 % de consommation d'ENAF dans la communauté d'agglomération de Hageneau et 30 % dans les autres EPCI, et pas plus de 10 % de consommation d'ENAF sur la période 2041-2050 et ce, quel que soit l'EPCI;
 - l'application des densités de logements/ha prévues par le SCoT, en fonction de l'armature urbaine, se fera pour tout terrain de plus de 0,5 hectare, contre 1 hectare actuellement;
- pour la période 2011-2021, avec la construction de 9.000 logements sur cette période, le territoire n'a gagné « que » 3.200 habitants et qu'en parallèle les logements vacants ont progressé de 2.000 unités, le taux de vacance étant ainsi passé de 6,8 % en 2010 à 8,3 % en 2021 ;
- dans son mémoire en réponse, le PETR de l'Alsace du Nord indique que pour atteindre un objectif de 193.000 habitants à l'horizon 2045, il convient de produire 17.600 logements en 20 ans, soit une augmentation du parc de logement de 19 %, le parc de logements comptant 89.700 unités en 2020;
- que l'objectif de production de 17.600 logements, certes qui sera territorialisé avec des objectifs plus hauts de production de logements dans les EPCI à forte dynamique, va nécessairement engendrer de la vacance, 17.600 logements devant rapporter bien plus que 4.700 habitants;
- dès lors qu'il convient que le SCoTAN, dans son DOO, fixe aux communes un objectif de contenir la part de logements vacants sous un seuil à définir, 8 % par exemple (le PETR de l'Alsace du Nord, dans son mémoire en réponse, indiquant que la part de la vacance devrait se situer au maximum à 8 % dans 20 ans) comme préalable à la possibilité d'ouverture à la production de logements par consommation d'ENAF;
- plus de 60 % de la production de logements pourra se faire sans consommation d'ENAF, et potentiellement pourrait permettre d'atteindre l'objectif démographique de 193.000 habitants à l'horizon 2045, il convient de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des extensions urbaines consommant des ENAF à une majeure partie du développement urbain sans consommation d'ENAF et à une remobilisation des logements vacants. Cet objectif passera par la réalisation d'une étude de justification de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis;
- le DOO fixe des indicateurs de densité minimale en cohérence avec l'armature urbaine, ce que je relève positivement, mais que pour des villages proches du pôle d'agglomération de Haguenau et orientés vers le territoire du SCoTERS, la densité minimum de 17 logements/hectare pourrait être adaptée à la hausse pour rapprocher

- au maximum la population des grands bassins de vie et d'emplois (pôle de Haguenau et Eurométropole de Strasbourg) ;
- dans ses objectifs, le DOO prévoit des densités d'aménagment plus élevées pour les opérations aux abords des gares situées dans le tissu urbain, densités devant être supérieures de 20 % aux objectifs de densités minimums fixés pour les extensions urbaines résidentielles du niveau d'armature considéré, ceci dans un rayon de 300 mètres centré sur la gare routière ou ferroviaire, mesure qui me semble aller dans le bon sens d'une mobilisation du potentiel de densification;
- que cet objectif de densification aux abords des gares pourrait être plus ambitieux afin de permettre une mobilisation optimale du tissu urbain, comme par exemple étendre cette mesure dans un rayon plus large autour des gares (500 voire 750 mètres) et que soient concernées les opérations de plus petites tailles que 0,5 hectare (mettre le seuil à 2500 m² par exemlpe);
- sur le développement de l'offre de logements aidés à loyer encadré, le DDO fixe, pour des opérations d'une superficie d'au moins 1 hectare, un taux de 20 % de logements aidés pour les communes du pôle d'agglomération de Haguenau dont certaines sont en retard sur leur part de logements aidés, et que ce taux ne permettra pas d'assurer ce rattrapage;
- le dossier indique que la poursuite du développement du parc locatif social représente un enjeu de la révision du SCoT, alors que les orientations pour le développement de l'offre de logements aidés à loyer encadré sont peu ambitieuses sur ce point ;
- ainsi, il convient que la rédaction des orientations pour le développement de l'offre de logements aidés à loyer encadré dans le DOO soit revue, en cohérence avec les taux définis au PLH de la communauté d'agglomération de Haguenau, afin de permettre aux communes soumises aux obligations de la loi SRU de rattraper ce retard;
- suite aux avis de la MRAe, de la DDT 67 et de la CDPENAF 67 sur la nécessité que le SCoTAN définisse des objectifs plus stricts de préservation des zones humides de tout type ainsi que la façon de décliner ces objectifs dans les documents locaux d'urbanisme, le PETR de l'Alsace du Nord s'engage à revoir la rédaction de cette partie relative aux zones humides;
- suite aux avis de la MRAe, de la DDT 67 et de la CDPENAF 67 sur la nécessité que la cartographie des corridors écologiques au sein de la Trame Verte et Bleue soit revue pour une meilleure identification des enjeux environnementaux qui seront repris dans les documents d'urbanisme locaux, le PETR de l'Alsace du Nord s'engage à revoir cette cartographie à une échelle plus fine et l'intégrer dans le DOO;
- suite aux remontées des organisations professionnelles de l'industrie d'extraction minérale, le PETR de l'Alsace du Nord s'engage à revoir la rédaction de la partie relative aux carrières dans son DOO, afin de prendre en compte le Schéma Régional des Carrières récemment approuvé;

- le DOO comporte un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) qui comprend des règles précises et principes, notamment :
 - le développement commercial dans les secteurs d'implantation périphériques (SIP) est accepté s'il ne remet pas en cause le maintien et la diversité commerciale dans les centralités;
 - accueil dans les centralités locales des commerces de proximité (surface de vente inférieures à 500 m²) accessibles par des modes doux, ou pour les zones rurales moins dense un trajet de moins de 15 minutes;

ces règles devant contribuer au retour de l'implantation des petits commerces dans les centres des villes et villages et éviter ainsi la poursuite de leur développement dans les zones commerciales périphériques ;

- le DOO prévoit des orientations de préservation des ceintures vertes des vergers et prairies tant du point de vue environnemental (unité écologique fonctionnelle) que du point de vue paysager traditionnel, ce qui est un objectif louable ;
- le transfert/l'implantation de sièges d'exploitations agricoles en dehors du tissu urbain pour aller sur des ENAF est de nature à consommer des ENAF et d'avoir un impact paysager, raison pour laquelle le SCoT, dans son DOO, doit prescrire des objectifs et recommandations pour limiter ces potentiels impacts ;
- la présente enquête publique a mis en exergue une certaine défiance de la population contre la multiplication des projets de forages géothermiques dans le territoire de l'Alsace du Nord, craignant pour leur cadre de vie et la consommation d'ENAF associée à de tels projets, avec des procédures de consultations de la population s'enchaînant, cette dernière se sentant ainsi écartée des décisions bien qu'elle ait été consultée;
- dès lors, il convient que le SCoTAN :
 - en son rôle de planification stratégique à l'échelle du territoire de l'Alsace du Nord, s'engage et pilote un dialogue territorial en associant les différents acteurs de la géothermie (élus locuax, citoyens, asociations, entreprises du domaine) pour faire émerger des consensus et bâtir un projet territorial concerté à l'échelle du territoire de l'Alsace du Nord sur cette thématique de la géothermie, préalable nécessaire à l'acceptabilité de tels projets dans le territoire;
 - dans son DOO, prescrive un objectif relatif à la modération de la consommation foncière pour l'implantation de projets géothermiques avec une implantation au plus proche des besoins en chaleur géothermique (éviter de construire de nouvelles zones d'activités venant se greffer sur l'usine géothermique);

J'émets un <u>AVIS FAVORABLE</u> au projet de révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN), à condition que soient levées au préalable les <u>07</u> <u>réserves suivantes</u> :

 que le DOO du SCoTAN fixe aux communes un objectif de contenir la part de logements vacants sous un seuil à définir, 8 % par exemple (le PETR de l'Alsace du Nord, dans son mémoire en réponse, indiquant que la part de la vacance devrait se situer au maximum à 8 % dans 20 ans) comme préalable à la possibilité d'ouverture à la production de logements par consommation d'ENAF;

- que l'objectif du DOO qui impose des densités d'aménagment plus élevées (au moins 20%) pour les opérations aux abords des gares situées dans le tissu urbain (rayon de 300 mètres) soit plus ambitieux, afin de mobiliser pleinement le potentiel de densification autour de ces moyens de déplacement doux (augmentation du rayon autour des gares et diminution du seuil de 0,5 hectares pour lequel ces densités s'appliquent);
- que dans les modalités et référentiel de suivi du SCoT, un indicateur spécifique de suivi de la densification et de mutation au sein du tissu urbain existant et de l'évolution de la vacance soit mis en place, permettant ainsi de justifier l'ouverture à la production de logements par consommation d'ENAF hors du tissu urbain notamment;
- revoir la rédaction des orientations pour le développement de l'offre de logements aidés à loyer encadré dans le DOO afin de permettre aux communes soumises aux obligations de la loi SRU de rattraper ce retard en termes de production de ces logements. De nouvelles orientations pourraient être proposées, comme l'abaissement du seuil d'un hectare pour l'application de l'orientation imposant une part minimale de logements sociaux dans les opérations;
- reprendre la rédaction relative aux zones humides, avec comme finalité une préservation de l'ensemble des zones humides, aussi bien remarquables qu'ordinaires;
- ajouter une cartographie à une échelle plus fine des corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue dans le DOO, et ce afin d'appréhender avec plus de précision les enjeux environnementaux sur le territoire, enjeux qui seront repris et traduits dans les documents locaux d'urbanisme et de planification ;
- que le PETR de l'Alsace du Nord fasse évoluer son dossier comme il s'y est engagé dans son mémoire en réponse aux avis de la MRAe, des PPA et à mon PV de synthèse;

L'avis favorable avec réserves exprimé ci-dessus est complété par les <u>05</u> recommandations suivantes :

- que la rédaction de la partie relative aux carrières (industries extractives) soit reprise et complétée dans le DOO, pour prendre en compte le Schéma Régional des Carrières récemment approuvé;
- que le DOO, dans ses indicateurs de densité minimale, pour les villages situés au sud du territoire de l'Alsace du Nord, puisse prévoir des densités supérieures aux 17 logements/hectare;
- que le DOO, pour le transfert/l'implantation de sièges d'exploitations agricoles en dehors du tissu urbain, prescrive des objectifs/recommandations de nature à limiter la consommation foncière d'ENAF et réduire les nuisances associées (trafic, impact paysager, nuisances olfactives, etc.);

- que le PETR de l'Alsace du Nord s'engage et pilote un dialogue territorial en associant les différents acteurs de la géothermie (élus locuax, citoyens, asociations, entreprises du domaine) pour faire émerger des consensus et bâtir un projet territorial concerté à l'échelle du territoire de l'Alsace du Nord sur cette thématique de la géothermie;
- que le DOO, dans ses objectifs de modération de consommation foncière, prescrive un objectif relatif à la modération de la consommation foncière pour l'implantation de projets géothermiques avec une implantation au plus proche des besoins en chaleur géothermique.

Fait à Noisseville, le 03 avril 2025

Mr MATOT Benoît

Commissaire Enquêteur