

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE



CC de l'Outre-Forêt
4 rue de l'Ecole
67 250 Hohwiller

Téléphone 03 88 05 61 10
Email contact@cc-outreforet.fr
Web www.cc-outreforet.fr

Affaire suivie par : Thibaud Fischer
Mèl : urbanisme@cc-outreforet.fr
Tél : 03 88 05 69 45

Monsieur le Président de la Mission
Régionale d'Autorité environnementale
Grand Est
DREAL Grand Est
Service évaluation environnementale
BP 81005/f
67070 STRASBOURG CEDEX

Hohwiller, le 2 mars 2021

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Hattgau – Modification n°3
Mémoire en réponse à votre « **Avis délibéré sur la modification n°3 du PLUi du Hattgau (67) / n°MRAe 2021AGE1** » en date du 22/01/2021

Monsieur le Président,

Nous vous avons adressé par voie électronique en date du 17/11/2020, une demande d'avis suite à la réalisation d'une étude environnementale du projet de modification n°3 du PLUi du Hattgau.

En date du 22/01/2021, la Mission régionale d'autorité environnementale a publié son avis délibéré sur cette modification. Ainsi, sur votre avis du 22 janvier 2021, joint au dossier d'enquête publique, la CCOF souhaite apporter quelques éléments de réponse. Par souci de transparence et d'information du public, la présente réponse sera être jointe au dossier d'enquête publique.

L'évaluation environnementale proposée dans le cadre de la modification n° 3 du PLUi du Hattgau correspond à une « Evaluation environnementale des plans et programmes ».

En réponse à la décision de la MRAe du 15 juillet 2020 de soumettre à évaluation environnementale le point de modification du PLU, la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt -CCOF- a fait réaliser une évaluation environnementale de la modification afin d'appréhender les incidences notables prévisibles de la modification n° 3 du PLUi.

L'évaluation environnementale a été proportionnée à l'importance de la procédure, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux des secteurs considérés.

A noter que **cette évaluation environnementale ne relève pas de l'article L122-13 du Code de l'environnement** et à ce titre, **ne vise pas à se substituer à l'évaluation environnementale d'un projet**. Ainsi, dès lors qu'il y sera soumis, le porteur de projet éventuel effectuera ses propres démarches en phase pré-opérationnelle.

Concernant les diverses remarques de la MRAe

Au stade actuel de la procédure, il convient de rappeler que le projet de modification est motivé avant tout par le constat que la vocation industrielle du site n'est plus envisageable et qu'après plus de 10 années de cessation d'activité la commune souhaite accélérer la reconversion du site. Il apparaît aujourd'hui évident **qu'une reprise d'activité sur le site n'est plus envisageable**. La présente modification est précisément motivée par le souhait de **pouvoir résorber définitivement cette friche industrielle**, qui pose de très sérieux problèmes de sécurité. Un accident a par ailleurs déjà été à déplorer sur le site et une personne a été gravement blessée.

Au stade de la modification du PLU qui nous préoccupe, il est inexact d'écrire que « *la commune de Betschdorf (...) vise la reconversion de l'ancien site industriel « Cérabati » en lotissement avec la création d'environ 125 logements sur 5 ha* ». En effet, **au stade actuel, ni la procédure, ni le porteur de projet définitif, pas plus que le programme ne sont arrêtés**. Seule la nature de l'occupation du site est modifiée, pour favoriser une « reconversion » vers une occupation du sol tournée vers une dominante d'habitat, qui semble être la seule solution économique viable pour financer cette reconversion. Il relèvera du, ou des porteurs de projet ultérieur de définir le programme exact de l'aménagement du site. Toutefois, la commune, consciente des enjeux de modération foncière, reste ambitieuse, en termes de valorisation foncière du site, et ne souhaite pas « gâcher » ce potentiel foncier en intramuros avec des densités urbaines trop faibles.

Concernant les mesures de gestion des pollutions du site, nous soulignons qu'à ce stade de la procédure il est relativement rare de disposer d'études de sols aussi détaillées que celles dont disposait la collectivité et qui ont été annexées à l'évaluation environnementale pour information. A vous lire il aurait été plus opportun de ne pas annexer cette étude au dossier de modification.

Pour notre part, à ce jour, il n'est pas nécessaire, ni envisagé de réaliser des études plus poussées sur la qualité des sols, le trafic routier ou l'opportunité économique d'une reconversion du site vers de l'habitat. Ces éléments, dont nous convenons l'importance, seront **pris en compte en temps utiles, par tout porteur de projet, lors d'un véritable projet d'aménagement** dont le choix de la procédure sera évalué ultérieurement.

Nous rappelons qu'à ce stade, la modification du PLUi proposée a pour objectif :

- de résorber une ancienne friche industrielle, et le cas échéant d'en assurer la dépollution, dans le respect de la réglementation en vigueur,
- d'éviter de consommer du foncier agricole et naturel pour créer de nouveaux logements en valorisant un potentiel intra-muros,
- de n'impacter aucune exploitation agricole,
- d'avoir un impact positif sur l'environnement, au niveau réglementaire, en réduisant, entre autres, l'imperméabilisation des sols (*à ce titre la comparaison des dispositions réglementaires écrites entre la zone UXa et UB sont suffisamment explicites. Cf. emprises au sol, part d'espace vert, hauteur des constructions, etc.*)

Nous estimons que **la requalification du site Cérabati, suivie d'une nécessaire dépollution du site lors de l'aménagement**, sera l'occasion d'un renforcement de la biodiversité, du fait de

l'application des règles d'urbanisme de la zone « UB », et notamment via les jardins de particuliers qui permettront une forte « désimperméabilisation » du site actuel.

Ainsi, pour le moment :

Ne connaissant pas la nature du projet qui sera proposé sur le site, **il n'apparaît ni opportun ni pertinent de compléter le plan de gestion des pollutions** présent dans l'étude Fondasol (non diligentée par la collectivité).

- **Le reclassement des parcelles situées au Sud du site Cérabati en zone « N »**, dont le classement actuel est inchangé au PLU, ne fait pas l'objet de la présente modification et **n'est pas envisagé à ce stade par la collectivité**. La réalisation d'une « micro zone » d'activités reste un objectif inscrit au PLUi et la collectivité ne souhaite pas écarter cette opportunité aujourd'hui. Nous sommes toutefois conscients de l'enjeu écologique que revêt la prairie existante au Sud du chemin, le déclassement de ces terrains peut s'envisager, mais dans le cadre d'une réflexion urbaine de planification plus globale, à l'échelle de toute la CCOF.

Le dossier initial a été complété avec un bilan de l'évolution des besoins résiduels en logements à l'échelle de la commune de Betschdorf, qui, rappelons-le, est identifiée en tant que "*pôle d'équilibre*" dans l'armature urbaine du SCoTAN.

Ultérieurement, il est prévu de rajouter une OAP au dossier de modification :

- **En effet l'EPCI envisage la réalisation d'une OAP sectorielle** spécifique sur le site Cérabati, en complément de l'ajout d'un emplacement réservé déjà présent dans le dossier de modification visant à améliorer l'accessibilité du site.

Concernant un site en intramuros, qui est déjà totalement artificialisé et dont l'aménagement ne consomme aucun espace naturel ou agricole, il n'y a pas de raisons de justifier plus avant « *le besoin de création de logements neufs par des considérations démographiques et de desserrement des ménages plus réalistes et avec une analyse plus poussée des différents moyens de production de logements* ». Au contraire, une valorisation du foncier intramuros permet aujourd'hui à la commune de créer enfin du logement, et ce, sans utiliser ses zones à urbaniser ! A ce jour il n'est pas encore nécessaire de justifier chaque construction réalisée en intramuros.

De plus, les projections sur le desserrement des ménages, non seulement sont « réalistes », mais tiennent compte d'un ralentissement du desserrement (*cf. note de bas de page de la notice explicative, page 11*). Sans pondération de cette diminution de la taille des ménages, le besoin en production de logement serait encore plus important.

Rappelons qu'aujourd'hui la collectivité ne dispose pas de moyens d'action pour pousser à la production de logements. **La présente modification est précisément envisagée pour inciter enfin à valoriser et densifier le tissu urbain intramuros.**

A ce stade, et **sans études plus approfondies** sur le sujet, il n'apparaît pas opportun d'interdire « *les équipements publics ou d'intérêt collectifs accueillant des populations sensibles, tels que équipements relatifs à la petite enfance, les locaux d'enseignements* », ni de « *poser des conditions d'infiltration des eaux pluviales et d'absence d'usages de la nappe souterraine* », pas

plus que de « *de prévoir des dispositions quant au maintien du recouvrement des remblais qui sont à nus et sur la constitution adaptée des espaces verts privés et publics* ». Nous rappelons que l'étude Fondasol dont disposait la collectivité n'est pas la règle en matière de modification de PLU et que cette dernière n'a pas été diligentée par la commune. Nous estimons qu'il appartiendra au porteur de projet de réaliser les études plus poussées qui permettront de conclure quelles seraient les mesures réellement adaptées sur le site.

A ce stade de la procédure, l'évaluation environnementale ne conclut à **aucune incidence notable sur un site Natura 2000** situé à proximité de la zone.

Il est étonnant que l'avis de la MRAe porte en grande partie une étude Fondasol qui a été annexée à l'évaluation environnementale et non sur l'évaluation elle-même. Nous précisons que cette étude n'a été jointe au dossier que parce qu'elle avait été réalisée par ailleurs et permettait de donner un niveau de connaissance sur la pollution du site Cérabati relativement bien documenté. Cette étude ne prétend pas à l'exhaustivité, ni à un inventaire précis sur la biodiversité présente sur site. Elle a été réalisée indépendamment du présent dossier de modification qui ne nécessite, en théorie, pas un niveau de connaissance aussi poussé. Ces aspects seront, à n'en pas douter, étudiés lors d'un projet d'aménagement plus opérationnel.

Les ajustements du dossier de modification du PLU proposés par la CCOF

Bien consciente de l'enjeu sanitaire que représente la pollution du site Cérabati, la CCOF veillera particulièrement au respect de la réglementation en vigueur en matière de sites et sols pollués, afin d'éviter d'exposer des habitants potentiels à un risque pour la santé humaine.

Aussi, afin d'alerter tout porteur de projet de la présence de sols pollués sur le site Cérabati, et ainsi s'assurer que les dispositions nécessaires seront prises, **nous proposons d'ajouter au règlement graphique un figuré sur le site Cérabati qui permette d'identifier cette zone** comme une « zone de vigilance pour la qualité des sols » (*ou autre formulation à trouver*). L'objectif partagé étant qu'aucun porteur de projet ne puisse éviter une étude poussée sur les enjeux environnementaux du site et la prise en compte de la pollution des sols.

L'évaluation environnementale de la modification sera complétée des éléments d'information qui relèvent d'une évaluation de plan et programme. Il n'appartient pas à la CCOF d'apporter des modifications à l'étude Fondasol. Une évaluation environnementale « projet » sera nécessaire en temps voulu et portera sur un aménagement opérationnel précis. A ce jour, les esquisses dont dispose la collectivité ne reflètent pas nécessairement le projet final et ne peuvent en aucun cas servir de support raisonnable à une évaluation environnementale.

Nous proposons de compléter l'évaluation avec les éléments suivants :

- **Sur la prise en compte de la biodiversité**

L'évaluation environnementale ne peut en aucune manière que ce soit se substituer au projet du maître d'ouvrage. Les études nécessaires à la viabilisation du site seront effectuées par le maître d'ouvrage en toute connaissance de cause. Nous rappelons que le site Cérabati est un site privé. A ce titre, il n'est pas possible d'y accéder librement pour effectuer des

investigations plus poussées. Ce n'est pas l'objet d'une modification d'un document de planification.

A ce stade, l'évaluation environnementale ne peut que supposer et définir des enjeux « à dire d'expert » et non pas réaliser une étude d'impact avec le triptyque « ERC ».

Pour autant, il est à noter que les grands bâtiments tôleés ou à plafonds en béton armé que comporte le site ne sont pas favorables à l'hibernation de Chiroptères. En effet, ils sont souvent trop lumineux, trop ouverts, ou réalisés en matériaux lisses, non favorables aux Chiroptères. De même, les murs, étant construits en tôle ou en béton ne leur sont pas favorables. En effet, aucun trou pouvant constituer un gîte potentiel, n'a été observé depuis les espaces extérieurs.

Les bâtiments sont peu favorables à l'hibernation des Chiroptères du fait de leur luminosité et de leur structure en matériaux lisses. Il peut alors être conclu l'absence d'enjeu réglementaire lié aux Chiroptères.

Le maintien de la prairie à sanguisorbe n'est pas incompatible avec la modification du PLUI puisqu'elle faisait déjà partie de la zone UXa avant la modification.

Il est donc évident que **la modification du PLU n'a aucune incidence sur cette prairie**. Les arguments développés dans le dossier d'évaluation environnementale restent donc valables. Il n'est donc absolument pas nécessaire de reclasser cette zone prairiale en « N ». Il conviendra justement de la conserver en UXa pour permettre à très long terme, un déclassement de cette zone prairiale en N au titre des mesures de désimperméabilisation.

- **Sur la prise en compte de la biodiversité dont les espèces protégées par rapport à NATURA 2000**

La prise en compte des espèces protégées sera du ressort du maître d'ouvrage lorsqu'il aura déposé tous les permis nécessaires à la reconversion du site. Selon le cas et les demandes, il devra faire effectuer à ces frais des observations faunistiques et le cas échéant, établir un dossier de dérogation. **Ces éléments ne peuvent d'aucune manière que ce soit être anticipés dans la présente évaluation environnementale.**

Par rapport à la ZPS n°4211790 Forêt de Haguenau, le formulaire standard de données indique qu'il s'agit de la forêt indivise de Haguenau, qui est l'un des plus grands massifs français de plaine. Elle forme un lien continu entre les Vosges et le Rhin, un lien à la fois forestier et fluvial puisqu'une rivière d'une grande naturalité, la Sauer, l'accompagne de part en part. Le site héberge 11 espèces d'oiseaux nicheurs d'intérêt communautaire, dont de bonnes populations de Pics (Pics mar, noir et cendré) ainsi que trois espèces très localisées en Alsace : le Gobe-mouche à collier inféodé aux vieilles chênaies, l'Alouette lulu et l'Engoulevent d'Europe, espèces caractéristiques des milieux ouverts et secs.

La ZPS « Forêt de Haguenau », d'une superficie de 19 220 ha, recoupe en grande partie la ZSC du même nom. La ZPS a été désignée en raison de sa richesse avifaunistique, notamment en ce qui concerne les espèces typiquement forestières, comme les Pics ou la Bondrée apivore.

Oiseaux d'intérêt communautaire :

- Chouette de Tengmalm (*Aegolius funereus*)
- Martin pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*)
- Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*)
- Pic mar (*Dendrocopos medius*)
- Pic cendré (*Picus canus*)
- Pic noir (*Dryocopus martius*)
- Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*)
- Alouette lulu (*Lullula arborea*)
- Milan noir (*Milvus migrans*)
- Milan royal (*Milvus milvus*)
- Bondrée apivore (*Pernis apivorus*)

Aucune de ces espèces avifaunistiques n'est nicheuse ou potentiellement nicheuse aux abords du site Cérabati. Les habitats de ces espèces hautement patrimoniales ne sont pas détectés dans la zone vouée à la modification du PLUi.

On conclut que la modification du PLUi est sans effet à la fois sur les sites Natura 2000 proches et sur les espèces listées.

Au vu de votre avis délibéré, il nous a paru important de vous faire part de notre point de vue sur certains éléments de votre précédent avis.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments, soyez assuré, Monsieur le Président, de mes plus respectueuses salutations.

Le Président de la Communauté
de Communes de l'Outre-Forêt,

Paul HEINTZ

