

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Bouxwiller

Danièle DIETRICH
Commissaire - enquêteur
D. Dietrich

Objet de l'enquête :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saverne Plaine et Plateau

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2023-05-01 en date du 05 mai 2023 de

M. le Maire de : Président du Syndicat mixte PSTR Pays de Saverne Plaine et Plateau

M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête – Commissaire enquêteur :

Me Madame Danièle DIETRICH, Clerc d'avocat retraitée, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique par M. le Président du tribunal administratif ;

M _____ qualité _____

Membres suppléants : M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du _____ au _____

les _____ à _____

les La durée prévue de l'enquête publique est de 35 jours du 30 mai 2023 au 03 juillet 2023. à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

Siège de l'enquête : PSTR Pays de Saverne Plaine et Plateau, bureau du Zonage d'Aménagement de Saverne

Autres lieux de consultation du dossier : Mairies de Saverne, Dettwiller, Bouxwiller, La Petite-Pierre, Drulingen, Sarre-Union

Registre d'enquête :

comportant _____ feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

- sur le site internet du PSTR dans l'onglet « Enquête publique » ;
- sur support papier, au siège du PSTR et aux mairies des communes où s'est déroulée l'enquête publique (désignées à l'article 6), aux jours et heures habituels d'ouverture de l'enquête et à la Préfecture du Bas-Rhin;

Réception du public par le commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur recevra dans les locaux du PSTR et dans les mairies des communes suivantes :

Mardi 30 mai 2023 de 09h à 12h au PSTR du Pays de Saverne Plaine et Plateau à Saverne	Jeudi 15 juin 2023 de 14h30 à 17h30 à Drulingen
Mardi 30 mai 2023 de 15h à 18h à Dettwiller	Vendredi 23 juin 2023 de 14h à 17h à Bouxwiller
Samedi 3 juin 2023 de 9h à 12 h La Petite-Pierre	Mardi 27 juin 2023 de 16h à 19h à La Petite Pierre
Samedi 10 juin 2023 de 9h à 12h à Saverne	Lundi 3 juillet 2023 de 14h30 à 17h30 à Saverne
Jeudi 15 juin 2023 de 8h30 à 11h30 à Sarre-Union	

D. Dietrich

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le _____ à _____ heures _____

Observations de M⁽¹⁾ _____

Fête permanence du Vendredi 23 Juin 2023
de 14h à 17h à BOUXWILLER

⑦ Boltmann M. ULBRICH David, agent de la Communauté de communes Hanau La
petite Pierre. Dépôt d'un compte rendu de réunion des élus, en
vue d'un entretien avec le Président de la Communauté de Communes
Document de 13 pages reçu en permanence
ce jour (avis de la Communauté de communes
Hanau - La Petite Pierre dans le cadre de l'enquête
publique)

Aucune autre observation déposée ni demande de
renseignements de la part du public.

fin de permanence à 17h

Danièle DIETRICH
Commissaire - enquêteur

D. Dietrich

Reçu en permanence
le vendredi 23 juin 2023

observation n° 1
Registre de BOUXWIGER

document de
13 pages

Danièle DIETRICH

Commissaire enquêteur



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
HANAU LA PETITE PIERRE

Groupe de travail « PLUi » du 07 juin 2023 Conférence des Maires du 14 juin 2023

Avis de la
Communauté de Communes de Hanau-La Petite Pierre
sur le SCoT arrêté dans le cadre de l'enquête publique
du 30 mai au 03 juillet 2023

1. Un SCoT qui s'appliquera avec une temporalité différente selon les territoires.....	2
1.1. Les deux autres communautés de communes membres ne sont pas compétentes pour appliquer ce SCoT ...qui ne pourrait s'appliquer sur le terrain qu'en 2031.....	2
1.2. La CCHLPP est directement responsable de l'application de ce SCoT dès 2024 sur l'intégralité de son territoire.....	3
2. Un SCoT qui doit être plus équitable dans sa prise en compte des efforts des territoires.....	4
2.1. Les surfaces de développement économique ont été fortement limitées par le SCoT approuvé en 2011 4	
2.2. Une étude interne sur le foncier économique et non partagée (CCAB) a autant de valeur qu'un document d'urbanisme opposable aux tiers (PLUi HLPP) et compatible avec un SCoT ?	4
2.3. Les PLUi de la CCHLPP ont respecté le SCoT en vigueur, sa révision devrait respecter ces PLUi à minima pour les surfaces économiques.....	5
2.4. A défaut de ré-arrêt, l'évaluation du SCoT et le débat sur sa révision doivent se tenir avant 3 ans (2026) pour converger ensemble vers les différentes échéances de la Loi Climat et Résilience.....	6
3. Un point de départ de la consommation foncière qui mériterait d'être précisé considérant que le SCoT se traduira « au m ² près dans chaque commune »	7
3.1. La consommation foncière ne pourra se limiter à additionner les surfaces « A Urbaniser » prévues dans les documents d'urbanisme :	7
3.1.1. Certaines extensions urbaines ne sont pas des zones « A Urbaniser » (1AU, 2AU)	7
3.1.2. Certains espaces déjà artificialisés mais non bâtis risquent d'être comptés en consommation d'ENAF par le SCoT.....	8
3.2. La marge d'interprétation de l'enveloppe urbaine par chaque territoire permettrait de contester l'avis du PETR sur la consommation foncière des plans et projets.....	9
3.3. Le SCoT pourrait préciser la définition des enveloppes urbaines et pourrait en joindre une représentation cartographique à titre indicatif (L141-15 CU).....	10
4. Le SCoT devrait permettre de tendre vers un équilibre territorial de la connaissance et de la gouvernance des espaces économiques.....	11
4.1. Le SCoT peut prévoir un programme d'action permettant notamment de rationaliser la connaissance des surfaces économiques.....	11
4.2. Le SCoT pourrait conditionner l'ouverture de nouvelles surfaces économiques à un taux minimum de mobilisation des surfaces disponibles.....	12
5. A défaut d'un SCoT 2023 partagé, s'engager tous ensemble à coconstruire le prochain SCoT	13

1. Un SCoT qui s'appliquera avec une temporalité différente selon les territoires

La Loi Climat et Résilience promulguée en août 2021 a introduit des concepts d'aménagement de l'espace encore difficiles aujourd'hui à appréhender dans le temps et dans l'espace.

Même la Région Grand'Est et l'Etat ont besoin d'un temps complémentaire pour adapter les réglementations et le SRADDET au concept nouveau de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Certains PETR voisins, dont celui d'Alsace du Nord, en charge de la révision d'un SCoT ont décidé de suspendre la procédure en attendant que le contexte se précise.

Aussi la CCHLPP ne partage pas la nécessité d'approuver ce SCoT avant

- Que le cadre réglementaire ne se précise (cf. projets de décrets n°2022-762 et n°2022-763 mis en consultation publique jusqu'au 04 juillet 2023 par le ministère de la Transition écologique).
- Qu'elle ait eu le temps d'en appréhender les enjeux pour son territoire

Un des arguments avancés par le PETR pour ne pas sursoir à l'approbation du SCoT est qu'en l'absence d'un document cadre approuvé, il est politiquement et juridiquement difficile de s'opposer aux projets des territoires.

Or en l'absence d'un SRADDET compatible avec le ZAN, la Région n'a pas transmis son avis sur ce projet de SCoT alors que son Président a été spécialement autorisé à le signer (délibération N°23CP-440 du 10 février 2023). Aussi la CCHLPP n'est-elle pas rassurée par ce silence de l'autorité en charge du SRADDET.

La mise en compatibilité du SCoT avec le SRADDET était l'un des 5 objectifs fixés par la délibération prescrivant la révision de ce SCoT. Approuver cette révision du SCoT avant que la modification du SRADDET en cours ne soit à minima arrêté semble donc contraire à cet objectif.

Mais pour pouvoir travailler ensemble, il faut des outils de travail communs permettant d'élaborer, d'appliquer, et d'évaluer puis réviser ce SCoT de manière uniforme et équitable et quel que soit l'échelle de gouvernance retenue par les territoires.

Enfin, il faut rappeler que la CCHLPP n'est pas Personne Publique Associée (PPA), mais membre du PETR en charge de l'élaboration du SCoT. Elle est d'ailleurs la seule des trois communautés de communes membres qui devra appliquer ce SCoT dans un document d'urbanisme.

1.1. Les deux autres communautés de communes membres ne sont pas compétentes pour appliquer ce SCoT ...qui ne pourrait s'appliquer sur le terrain qu'en 2031.

Sur les deux autres communautés de communes, ce sont les communes qui devront décider en 2024 individuellement si elles estiment leur document d'urbanisme compatible avec le SCoT et si elles s'engagent dans une procédure de mise en compatibilité [alinéa 5 article L.131-7 Code de l'urbanisme (CU)].

Chacune de leurs communes pourra faire évoluer son document d'urbanisme de manière indépendante, même si les autres communes de même rang ne sont pas inscrites dans une trajectoire compatible avec le SCoT.

Si ces territoires approuvent la mise en compatibilité de leur document d'urbanisme avec le SCoT, le ZAN et le SRADDET au plus tard en 2027 tel que cela est imposé par la Loi, les projets autorisés en référence aux anciens documents d'urbanisme seront encore réalisables en 2030-2031 (validité de 3 ans des permis d'aménager et permis de construire).

Que ce SCoT soit en cours de révision, arrêté ou approuvé ne change rien : les avis du PETR sur les permis d'aménager délivrés par les communes n'ont pas de portée juridique (R.142-1 CU)¹.

Le transfert automatique de compétence de la planification de l'urbanisme à l'échelle intercommunale y a été refusé par un nombre suffisant de communes.

Sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Saverne (CCPS), certaines communes n'ont pas encore appliqué le SCoT approuvé il y a 10 ans.

Sur celui de la Communauté de Communes de l'Alsace Bossue (CCAB), l'élaboration du SCoT d'Alsace Bossue a été prescrite 03 juillet 2012 et n'a pas été menée à terme. Il aura donc fallu près de 25 ans pour que ce

¹ Seuls les permis d'aménager des très grandes opérations de plus de 5 000m² de surface plancher sont soumis à un rapport de compatibilité avec le SCoT.

territoire accepte d'être couvert par un document de planification de l'urbanisme à l'échelle intercommunale, tel que demandé par la Loi SRU de 2000.

L'application et l'interprétation de ce SCoT, du SRADDET et du ZAN s'y fera très probablement de manière très variable dans le temps et dans l'espace. Ces territoires sont en transition entre la planification de l'urbanisme à l'échelle communale et la planification de l'urbanisme à l'échelle intercommunale.

Aussi la CCHLPP comprend-t-elle que ces territoires souhaitent « un SCoT de transition vers le ZAN » (avis de l'Etat du 09 mars 2023).

1.2. La CCHLPP est directement responsable de l'application de ce SCoT dès 2024 sur l'intégralité de son territoire.

La Loi ALUR de 2014 a prévu que :

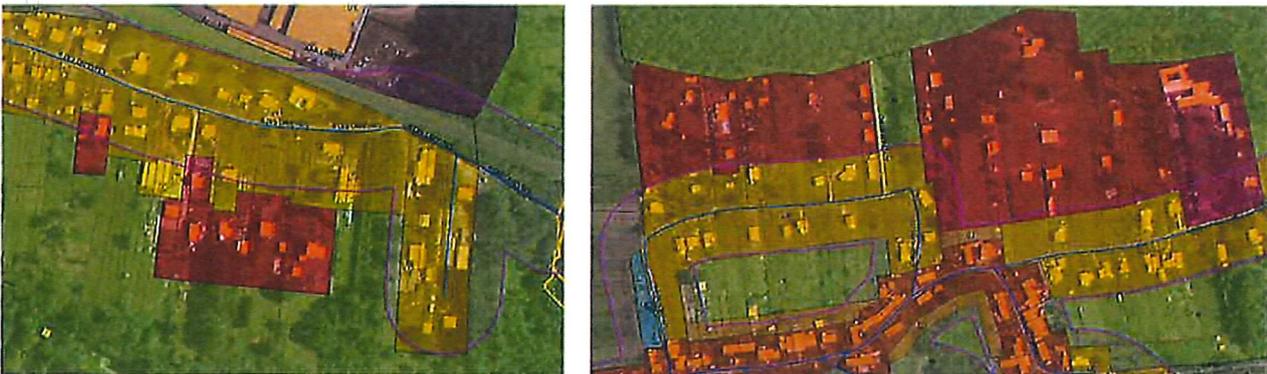
- la compétence de planification de l'urbanisme soit transférée aux communautés de communes au plus tard en mars 2017.
En 2015, ce transfert de compétence a été accepté par délibérations du Conseil communautaire de l'ancien Pays de Hanau, du Conseil communautaire de l'ancien Pays de La Petite Pierre et par les Conseils municipaux. La même année, l'élaboration des deux PLUi a été prescrite.
- dans ces conditions, les documents d'urbanisme obsolètes (Plan d'Occupation des Sols) devaient être remplacés par un PLU avant le 1^{er} janvier 2020
Le 19 décembre 2019 (PLUi Hanau) et le 06 février 2020 (PLUi LPP) le Conseil Communautaire de la nouvelle HLPP a approuvé ces PLUi avec l'avis favorable des 38 conseils municipaux du territoire et des commissaires enquêteurs.

Ces deux PLUi approuvés en 2020 ont déjà fait l'objet d'une analyse rigoureuse de l'État, de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et des PPA, notamment dans leur demande d'appliquer le SRADDET adopté en 2020.

Aussi ces deux PLUi se sont déjà inscrits dans une réduction de la consommation foncière supérieure à 50% par rapport aux documents communaux antérieurs.

Pour ne pas obérer cet objectif de réduction de la consommation foncière, les maires des communes de la CCHLPP ont opposé des sursis à statuer (L.421-1 CU) sur des permis de construire déposés avant l'arrêt des PLUi. Ces communes ont été appelés à se défendre devant les tribunaux administratifs pour justifier leur refus opposé aux porteurs de projets.

La CCHLPP est également appelée à défendre ses PLUi devant le tribunal administratif avec près d'une vingtaine de recours de particuliers et d'entreprises. Elle a dû à plusieurs reprises cartographier et justifier sa définition des « enveloppes urbaines », parce qu'elle n'a pas suffisamment de valeur juridique et parce que sa définition littérale inscrite dans les PLUi est soumise à interprétation.



Extraits de mémoires en défense de la CCHLPP déposés auprès du tribunal administratif, avec cartographie de l'enveloppe urbaine définie dans le PLUi (ligne mauve) superposées aux zonages du PLUi – 2021 et 2022.

En 2024, la CCHLPP sera directement responsable de l'application d'un SCoT approuvé en 2023 sur l'intégralité de son territoire ; elle devra probablement démontrer que ce SCoT est respecté sur ses 38 bans communaux avant de permettre une évolution de ses PLUi pour autoriser ne serait-ce qu'une seule extension foncière minimale.

Le dossier du SCoT ne contient aucun inventaire des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire du PETR, ni des surfaces autorisées en extension urbaine et de leurs dates éventuelles de caducité.

Il n'y a ainsi qu'un seul territoire, celui de HLPP, où le PETR a la capacité d'évaluer la compatibilité du projet de SCoT avec les documents d'urbanisme en vigueur :

L'enveloppe de foncier de la communauté de communes (34 ha) correspond à 4 hectares près à ce qui est inscrit aujourd'hui dans les 2 PLU-I de la communauté de communes.

Compte-rendu de la conférence des Maires du PETR du 18 mars 2023

Cette mise en compatibilité des PLUi avec le SCoT sera juridiquement, techniquement et politiquement fragilisée par l'absence d'un SCoT compatible avec le SRADDET en cours de rédaction.

Aussi la CCHLPP souhaite-t-elle que le PETR et les deux autres communautés de communes membres comprennent aussi pourquoi elle ne peut accepter un SCoT qui ne respecte pas son travail et ses efforts réalisés en 2019. Notamment lors de la répartition des surfaces économiques, fruit d'arbitrages sur son territoire entre élus, entreprises et PPA.

2. Un SCoT qui doit être plus équitable dans sa prise en compte des efforts des territoires

2.1. Les surfaces de développement économique ont été fortement limitées par le SCoT approuvé en 2011

L'enveloppe de foncier de la communauté de communes (34 ha) correspond à 4 hectares près à ce qui est inscrit aujourd'hui dans les 2 PLU-I de la communauté de communes.

Compte-rendu de la conférence des Maires du PETR du 18 mars 2023

Lors de l'élaboration des PLUi, la CCHLPP a été contrainte de réduire les surfaces de ses projets de développement économique. Ce n'était ni l'Etat, ni la MRAe, ni la CDPENAF qui l'ont limité : c'était le SCoT de 2011 qui ne prévoyait pas assez de surfaces pour son territoire :

Le projet de PLUi prévoit 30 ha de zones d'extension 1AUX pour les activités économiques et 5 ha de zones d'extension 2AUX. Ces extensions foncières sont trop importantes au regard de l'organisation de l'implantation des activités économiques au sein du périmètre du schéma de cohérence territoriale de la région de Saverne (SCOT). Le SCOT limite à 30 hectares la consommation d'espace pour les zones d'activités de statut supra-communal devant être localisées dans les pôles structurants et pôles d'intermodalité, et les zones de niveau local (relocalisation et développement d'activités déjà présentes au sein de la commune), entre 2010 et 2030.

La création de 35 ha de zones d'extension pour les activités économiques est donc surévaluée.

Avis défavorable de l'Etat sur le PLUi du Pays de Hanau arrêté - mai 2019

La CCHLPP sait que pour l'Etat et les PPA, 4-5ha de différence entre les orientations du SCoT et ses deux PLUi ne relèveront plus du rapport de compatibilité.

D'autant que les deux PLUi prévoient 38ha (1AUX +2AUX) de consommation foncière à vocation économique sur la période 2020-2035 (15 ans). Soit un rythme de consommation foncière à vocation économique de l'ordre de 2.5ha/an.

Le SCoT prévoit 34ha entre 2021 et 2041 (20 ans). Soit un rythme de consommation foncière à vocation économique réduit à 1,7ha/an.

Cette réduction est d'autant plus drastique qu'aujourd'hui seulement 33 ha sont réalisables sans évolution des PLUi (zones 1AUX²). Or, pour la période 2021-2031, le SCoT ne prévoit que 26ha à vocation économique sur notre territoire, soit 7ha de moins.

2.2. Une étude interne sur le foncier économique et non partagée (CCAB) a autant de valeur qu'un document d'urbanisme opposable aux tiers (PLUi HLPP) et compatible avec un SCoT ?

Pour justifier les surfaces économiques en extension prévues par le SCoT, le PETR souligne que :

² Le temps de procédure d'une évolution du PLUi, des études préalables, d'obtention d'un permis d'aménager et de la viabilisation d'une zone d'activité rend peu probable que des zones classées 2AUX puissent encore être aménagées avant 2031.

Les besoins en foncier économiques en extension ont aussi été définis avec les communautés de communes. Ainsi la CCHLPP a pu transmettre ses besoins en cohérence avec ses 2 PLU-I, lesquelles prévoient 38 ha de zone à vocation économique (1AUX +2AUX) dont 1ha 18 correspondant à la friche située sur la commune de Tieffenbach, là où le projet de SCoT arrêté en prévoit 34 ha.

Synthèse des avis des PPA – PETR- mai 2023

Les besoins en foncier économique ont été établis à partir des informations données par les communautés de communes. A noter que la communauté de communes de l'Alsace Bossue a réalisé un schéma directeur des zones d'activités sur son territoire pour retenir les sites prioritaires.

Compte-rendu de la conférence des Maires du PETR du 18 mars 2023

Pour justifier des orientations à valeur juridique dans un document de planification arrêté, le PETR met donc sur un pied d'égalité :

- des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux, qui ont été élaborés entre 2015 et 2020 :
 - en collaboration avec les élus du territoire, les PPA, les territoires limitrophes, la CDPENAF et la MRAe;
 - en compatibilité avec un SCoT opposable (PLUI Hanau) ou sous dérogation de l'Etat en l'absence de SCoT opposable (PLUI La Petite Pierre), ce qui a fortement limité les possibilités d'extension ;
 - en concertation avec la population et suivi d'une enquête publique ;
 - puis approuvés par délibérations du conseil communautaire
 - désormais consultables par tous et soumis au recours des tiers.
- Un document de travail élaboré en moins d'un an³ :
 - par des élus et leurs agents (services mutualisés de l'ATIP), sans solliciter l'avis des territoires voisins ni celui des élus du PETR, de l'Etat, des PPA, de la MRAe et de la CDPENAF ;
 - sans faire adopter ce document par les élus du territoire concerné,
 - sans rendre ce document consultable ni en le joignant au projet de SCoT.

Il y a donc une inégalité de méthode dans la prise en compte des besoins en surfaces économiques des territoires :

- Pour la CCHLPP, c'est le SCoT de 2011 qui définit via les PLUI, les surfaces économiques permises par le SCoT arrêté en 2022 ;
- Pour la CCPS, ce sont les besoins en surfaces économiques qui font évoluer le SCoT (extension KUHN à MONSWILLER) ;
- Pour la CCAB, ce sont les élus qui définissent les surfaces économiques permises par le SCoT arrêté en 2022.

2.3. Les PLUI de la CCHLPP ont respecté le SCoT en vigueur, sa révision devrait respecter ces PLUI à minima pour les surfaces économiques

La CCHLPP partage la nécessité de réduire drastiquement le rythme de consommation foncière dans un objectif ZAN 2050. En témoignent ses différentes prises de positions, notamment en demandant au SCoT de réduire d'avantage les possibilités d'extensions urbaines à vocation mixte (habitat...) et d'anticiper un objectif de réduction de la consommation foncière plus important.

Son travail d'analyse critique de l'ancien SCoT, du SCoT arrêté et des PLUI au regard des enjeux du ZAN ont persuadé les élus de la CCHLPP qu'il sera possible de produire suffisamment de logements et d'équipements liés majoritairement dans l'enveloppe urbaine.

Ainsi, les élus de la CCHLPP soutiennent-ils la suppression par le SCoT de plus de la moitié des extensions à vocation mixtes (habitat, équipements...) prévues dans les PLUI (71ha->33ha) de 2020.

En revanche, ils restent convaincus qu'il sera nécessaire d'anticiper la consommation de foncier économique car :

- en milieu rural, il est plus difficile de faire accepter la mixité activité/habitat ;
- les activités industrielles et artisanales ont des besoins spécifiques en surface et en réactivité.

³ Délibération du conseil communautaire de la CCAB du 09 février 2022 lançant l'étude sur les zones d'activités de son territoire.

Aussi, les élus souhaitent que :

- le PETR mette en cohérence les orientations du SCoT avec la justification de prise en compte des deux PLUi.
- Le SCoT approuvé devrait prévoir un accroissement de 9ha de surfaces économiques en extension sur le territoire HLPP, soit :
 - 27ha pour la décennie 2020-2031 (+7ha)
Ce qui correspond aux 33ha de zone 1AUX des PLUi, moins 6ha de la zone à Ingwiller en cours d'aménagement comptée comme disponible à l'approbation du SCoT.
 - 10ha pour la décennie 2031-2041 (+2ha)
Les PLUi préoyaient 5ha de zone 2AUX avant 2035, soit un rythme théorique de 1ha/an après 2031.

2.4. A défaut de ré-arrêt, l'évaluation du SCoT et le débat sur sa révision doivent se tenir avant 3 ans (2026) pour converger ensemble vers les différentes échéances de la Loi Climat et Résilience

Dans l'attente d'une modification du SRADDET dont le rôle est de territorialiser les objectifs d'ici février 2024 à l'échelle régionale entre SCoT ou groupes de SCoT, le SCoT n'est pas tenu d'appliquer directement les dispositions de la loi. Il s'agirait donc d'un SCoT « de transition », dont l'application à court terme mettrait le territoire sur une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces infléchie par rapport aux dynamiques passées. Selon la modification du SRADDET, le SCoT pourrait être amené à évoluer en 2026 pour intégrer les dispositions territorialisées de la loi climat.

Avis de l'Etat sur le projet de SCoT – 09 mars 2023

La Loi dispose que « Six ans au plus après la délibération portant approbation [le PETR] procède à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment [...] en matière de la maîtrise de la consommation de l'espace et de réduction du rythme de l'artificialisation des sols. ». (L.143-28 CU).

Si ce SCoT est approuvé fin 2023, cela suppose que son application ne pourrait être évaluée qu'au plus tard en 2028.

Or si une révision du SCoT s'avérait nécessaire pour rééquilibrer la répartition du foncier, celle-ci serait alors approuvée courant 2029-2030.

Le débat sur la mise en compatibilité éventuelle des documents d'urbanisme se ferait ainsi courant 2031 avec une approbation des révisions des PLU(i) au plus tôt en 2032.

Or avec un objectif ZAN -50% décliné par tranches de 10 ans à partir de 2021, il sera trop tard pour rectifier les orientations du SCoT.

Aussi la CCHLPP suggère-t-elle que la délibération du PETR d'approbation du SCoT précise que l'analyse des résultats de l'application du SCoT et le débat sur sa révision éventuelle se fassent au plus tard tous les 3 ans, soit avec une première échéance à l'horizon 2026, en même temps que :

- l'analyse de la compatibilité du SCoT avec le SRADDET et le ZAN, qui doit être réalisé au plus tard en 2026 ;
- l'évaluation, par la CCHLPP de ses PLUi approuvés en 2020, qui devra être réalisée au plus tard en 2026 (L.153-27 CU) ;
- les débats sur la mise en compatibilité des PLU(i) et cartes communales avec la Loi Climat et Résilience qui doit être approuvé au plus tard en 2027 ;
- l'élaboration du rapport triennal relatif à l'artificialisation des sols (L.2231-1 CGCT) qui devra être réalisé au plus tard avant août 2024 puis avant août 2027 par les communes ou EPCI compétents en planification de l'urbanisme.

La CCHLPP estime qu'il serait dans l'intérêt du territoire, et en particulier pour les « petites » communes compétentes en planification de l'urbanisme, de mutualiser la réalisation de ce bilan triennal à l'échelle du PETR. Ce qui en facilitera aussi la prise en compte par le PETR et les EPCI.

Faire converger ces différentes évaluations des politiques publiques à mi-parcours de la décennie 2021-2031 permettrait à chaque territoire de reconsidérer ses ambitions économiques et démographiques, et donc de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF), au regard des dynamiques observées.

3. Un point de départ de la consommation foncière qui mériterait d'être précisé considérant que le SCoT se traduira « au m² près dans chaque commune »

En ne cartographiant pas les enveloppes urbaines il va subsister une grande incertitude sur la manière dont certains projets vont être comptabilisés dans la consommation foncière autorisée par le SCoT.

3.1. La consommation foncière ne pourra se limiter à additionner les surfaces « A Urbaniser » prévues dans les documents d'urbanisme :

La commission constate une consommation foncière importante sur les zones d'extension de l'habitat et d'activité économique du fait :

- de besoins d'extension des activités économiques n'intégrant pas le potentiel existant en zone urbaine d'activité où 20 hectares de parcelles agricoles sont encore disponibles.

Avis défavorable de la CDPENAF sur le PLUi du Pays de Hanau - mai 2019

Cependant le SCoT demeure insuffisamment précis quant aux possibilités de consommation foncière au sein même de l'enveloppe urbaine, alors même que la définition de l'enveloppe urbaine demeure très imprécise.

La mobilisation prioritaire du tissu urbain existant, souhaitée par le SCoT, peut ainsi se réaliser indifféremment sur des terrains déjà artificialisés, ou sur des terrains NAF en « dents creuses ». A titre d'illustration, 833 ha d'ENAF demeurent libres de toute occupation en zones urbaines U ou constructibles des documents d'urbanisme en vigueur (pour du logement ou de l'activité).

Avis de la CDPENAF sur le SCoT arrêté - février 2023

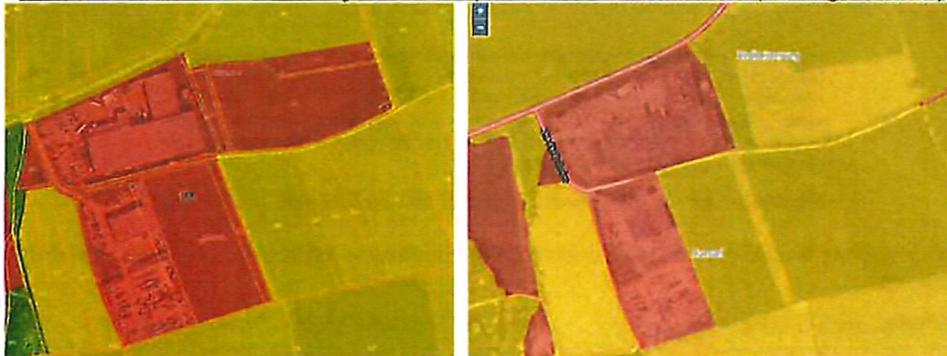
3.1.1. Certaines extensions urbaines ne sont pas des zones « A Urbaniser » (IAU, 2AU)

Le développement à court terme des entreprises ne se fera pas forcément dans une zone « IAUX » du PLUi, mais dans des zone UX.

Certaines constructions en zone UX se feront sur des terres actuellement exploitées pour l'agriculture ou la sylviculture. Aussi, en comparant certains projets avec la base de données OCS, également utilisée par le PETR pour élaborer le SCoT et par la Région pour le SRADDET, il apparaît que des surfaces importantes de zones UX sont des espaces non artificialisés en 2021.

L'aménagement de ces zone UX sera donc considéré comme de la consommation foncière à hauteur de plusieurs hectares...qui n'ont pas été prévus par le SCoT puisque celui-ci se limite à additionner les zones IAUX et 2AUX des PLUi HLPP.

*Comparaison entre la zone déjà urbanisée du PLUi (en rouge à gauche)
et la zone considérée comme déjà urbanisée par la base de donnée OCS (en rouge à droite)*



ZAE Bouxwiller Imbsheim



Site des Grands Chais de France à PETERBACH

Ainsi, avant la Loi Climat et Résilience instaurant le ZAN, la CDPENAF et la chambre d'agriculture relevaient déjà que selon eux, les zones d'activités économiques prévues par les deux PLUi de la CCHLPP ne représentaient pas 35ha de consommation foncière, mais 55ha :

En ce qui concerne la réduction des espaces agricoles (article L.112-3 du code rural), la Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable pour les raisons suivantes :

- les zones à urbaniser pour le développement de l'activité économique ne sont pas justifiées car elles ne tiennent pas compte des 20 ha disponibles dans les zones d'activités existantes,

En effet, votre présentation laisse à penser que seules les zones d'extension pourraient répondre aux besoins en constructions des entreprises du territoire alors qu'il apparaît que 20 ha de terres agricoles encore valorisées sont identifiées en zone urbaine UX. Ces espaces représentent du potentiel. En quoi répond-il ou non au besoin ?

Au total ce sont donc 55 ha qui seraient disponibles pour le développement de l'activité économique ce qui est très important. L'ouverture de ces 35 ha supplémentaires doit faire l'objet d'une étude plus approfondie car les éléments de justification sont pour le moment insuffisants.

Avis défavorable de la Chambre d'agriculture sur le PLUi du Pays de Hanau - mai 2019

Rs3. Les objectifs de consommation foncière présentent un biais important en ce qu'ils ne concernent que les extensions urbaines, sans prise en compte de la consommation foncière au sein des tissus déjà bâtis ou des zones urbaines, par comparaison avec la consommation foncière passée qui englobe toutes les surfaces consommées.

Réserve de la chambre d'agriculture sur le SCoT arrêté - mars 2023

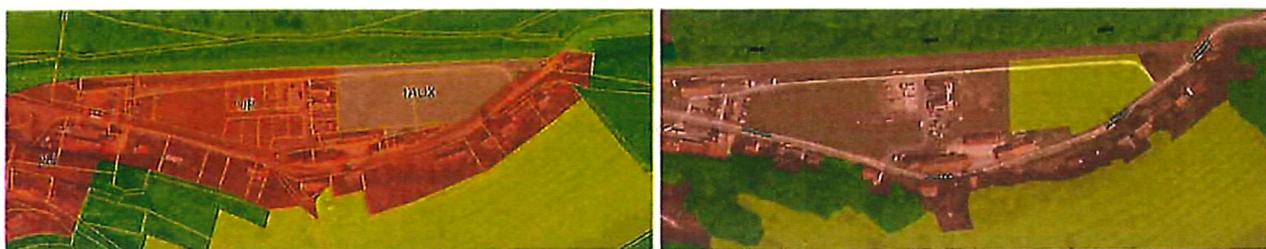
3.1.2. Certains espaces déjà artificialisés mais non bâtis risquent d'être comptés en consommation d'ENAF par le SCoT

Certains espaces déjà artificialisés risquent de ne pas être intégrés dans l'enveloppe urbaine telle que définie par le SCoT. L'Etat, dans son avis rendu sur le SCoT, alerte déjà sur cette source d'interprétations conflictuelles :



Avis de l'Etat sur le projet de SCoT - 09 mars 2023

Contrairement à ce qui est avancé par le PETR, l'ancienne friche d'activité à Tieffenbach, que la CCHLPP a résorbée et envisage d'aménager pour une vocation économique (IAUX), est désormais considérée comme un espace agricole selon la base de données OCS :



Comparaison entre la zone déjà urbanisée du PLU (en rouge à gauche) et la zone considérée comme déjà urbanisée par la base de données OCS (en rouge à droite)

3.2. La marge d'interprétation de l'enveloppe urbaine par chaque territoire permettrait de contester l'avis du PETR sur la consommation foncière des plans et projets

Le 06 février 2023, le PETR a remis un avis défavorable à l'encontre d'un permis d'aménager d'un projet de lotissement d'habitation. Le PETR a considéré que « 37 ares de l'opération sont dans l'enveloppe urbaine, ce qui donne une capacité de 0,67 ha pour cette opération. Le projet de lotissement est donc incompatible quant à sa superficie avec les orientations du SCOT arrêté et devra se limiter à 67 ares (37 ares en enveloppe urbaine/30 ares en extension). »

Cet avis du PETR se base sur une représentation graphique de l'enveloppe urbaine qui n'a pas été communiquée aux communautés de communes membres ni aux communes.

Alors même que la définition littérale de l'enveloppe urbaine permet une large part d'interprétation, tel que la souligné l'Etat et d'autres PPA dans leurs avis :

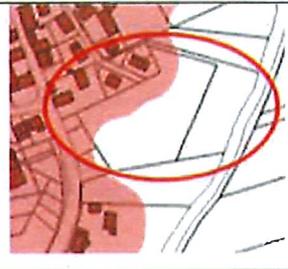
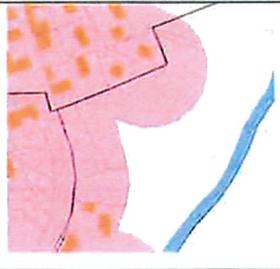
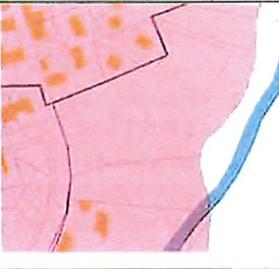
Concernant la définition des espaces urbains, une distance de 100 mètres et un nombre de 30 bâtiments minimum sont retenus pour déterminer si un groupe de bâtiments forment un espace urbain. En revanche, la distance au bâti à retenir pour définir finalement l'enveloppe urbaine, manque.

Ainsi, selon les interprétations, la limite de l'enveloppe urbaine pourrait arbitrairement être retenue au droit immédiat du bâtiment, ou à 10 m, ou à 25 m comme dans une définition proposée dans une version antérieure du SCoT et régulièrement admise dans les documents d'urbanisme ; il serait également possible de retenir toute parcelle déjà bâtie concernée par un de ces bâtiments.

Avis de l'Etat sur le projet de SCoT - 09 mars 2023

En effet, la méthode de définition de l'enveloppe urbaine arrêtée par le SCoT n'interdirait pas de retenir comme limite de l'enveloppe urbaine la distance de 45m (ce que la CCHLPP a fait dans ses deux PLU) mais par rapport aux voiries desservies par les réseaux) ou même jusqu'à 85m après le bâti, comme cela est le cas dans certains documents d'urbanisme communaux en vigueur.

La CCHLPP aurait donc toute légitimité pour réinterpréter l'avis du PETR sur ce permis d'aménager, mais aussi sur les évolutions à venir de ses deux PLU :

L'opération projetée : 1,13ha	Selon le PETR (enveloppe informelle)	Selon les PLUj 2020 en vigueur (45m à partir des voiries)	Selon certains documents d'urbanisme en vigueur (85m à partir des bâtiments)
			
Surface dans l'enveloppe urbaine	0,37ha	0,58ha	1,08ha
Surface hors enveloppe urbaine (consommation foncière)	0,76ha	0,55ha projet acceptable dans un rapport de compatibilité	0,05ha projet sans consommation d'espace

3.3. Le SCoT pourrait préciser la définition des enveloppes urbaines et pourrait en joindre une représentation cartographique à titre indicatif (L.141-15 CU)

Avec ce refus d'arrêter les enveloppes urbaines, la CCHLPP regrette que le PETR ne saisisse pas l'opportunité qui lui est offerte par le législateur de clore le débat avec les PPA, la MRAe, la CDPENAF, l'Etat, le Tribunal administratif, les communes et les communautés de communes sur l'interprétation du point de départ de la consommation foncière.

La CCHLPP craint que tous ces acteurs n'analysent pas ses plans et projets au regard de l'enveloppe urbaine du SCoT, puisque celle-ci n'a pas de valeur juridique et a été déterminée selon une méthode qu'ils ne partagent pas.

Pour l'instant, la base de données OCS est la seule délimitation de consommation de l'espace partagé à l'échelle régionale et qu'il a été demandé à la CCHLPP d'appliquer dans ses PLUi et au PETR dans ce SCoT :

En ce qui concerne la réduction des espaces agricoles (article L.112-3 du code rural), la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable à condition d'apporter les modifications suivantes :

- produire une analyse chiffrée de l'impact global de votre PLUi sur les terres agricoles en tenant compte des zones urbaines, à urbaniser, des STECAL et des emplacements réservés,

Nous vous avons invités à superposer le zonage avec les espaces agricoles identifiés dans la BD OCS. Tous les espaces destinés à perdre leur vocation agricole et/ou à recevoir des constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole doivent être analysés : zones urbaines, à urbaniser, STECAL et emplacements réservés doivent être mesurés.

Avis de la Chambre d'agriculture sur le PLUi du Pays de la Petite Pierre (arrêt n°2) : juillet 2019

L'estimation du gisement foncier pourrait s'intéresser également aux parcelles qui ne sont plus sous maîtrise publique mais qui comportent de grandes surfaces non bâties. Les données OCS Grand Est permettent d'identifier, en 2019, les espaces qui ont encore une vocation agricole, naturelle ou forestière. Un croisement de données qui se focalise sur les « zones d'activités » (regroupement de plusieurs entreprises déjà implantées, permis d'aménager passé et zonage dédié du PLU) réalisé par les services de l'Etat fait ressortir 209 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers inclus dans des zones d'activités. De toute évidence, ces espaces ne sont pas tous facilement mobilisables (maîtrise foncière non acquise, statut de réserve foncière). Néanmoins, à un horizon de 20 ans, le SCoT aurait pu proposer une hypothèse plausible d'utilisation d'une partie de ces terrains.

Avis de l'Etat sur le projet de SCoT - 09 mars 2023

Or, en se référant à l'enveloppe des espaces déjà urbanisés de la base de données OCS, la mise en œuvre complète des deux PLUi approuvés en 2020 consommerait plus de 300ha de foncier non artificialisé (zones Urbaines et A Urbaniser, hors STECAL et emplacements réservés).

Le SCoT ne prévoit que 61 ha de consommation foncière, soit un objectif réel de réduction de la consommation foncière sur le territoire de la CCHLPP de l'ordre de 80%, tel que celle-ci le craignait.

La CCHLPP craint que vouloir se doter d'une « marge de manœuvre » trop importante risque de se retourner contre le territoire. Aussi à minima, est-il suggéré :

- Que la règle de définition des enveloppes urbaines soit complétée pour préciser
 - o une fourchette de profondeur moyenne de l'enveloppe urbaine ;
 - o comment doivent être considérés les espaces en friche et/ou pollués et/ou artificialisés mais non bâtis.
- Qu'une cartographie des enveloppes urbaines de chaque commune soit annexée au SCoT à titre indicatif, tel que le permet la Loi :

« peuvent figurer dans les annexes tous documents, analyses, évaluations et autres éléments utilisés pour élaborer le schéma que l'établissement public estime nécessaire de présenter à titre indicatif » (L.141-15 CU)

Cela permettra d'évaluer équitablement l'incidence du SCoT sur les plans et projets et de limiter certains excès d'interprétation.

Il s'agit aussi de permettre aux élus et acteurs des trois territoires intercommunaux de se saisir de l'enjeu du ZAN, en ayant conscience que certains terrains considérés comme « constructibles » ne devraient déjà plus l'être.

Cela facilitera grandement la levée de certaines réserves de l'Etat et des PPA :

Réserve n°3 – cohérence interne et application du SCoT - état zéro en matière de foncier

Le décompte des futurs logements, en densification ou en extension, nécessite de définir un état zéro qui puisse servir de point de référence pour vérifier l'application des dispositions du SCoT et permettre d'atteindre les objectifs de réduction de la consommation foncière sur la première période 2021-2031.

En ce sens, une clarification des termes entre enveloppe urbaine et espaces urbains, ainsi que des éléments de définition, ou des cartographies de cet état zéro pourraient être produites de manière à garantir une meilleure application du SCoT.

La définition des espaces urbains comme état zéro de la consommation d'espace mérite ainsi d'être complétée et illustrée pour sa bonne compréhension.

Avis de l'Etat sur le projet de SCoT – 09 mars 2023

4. Le SCoT devrait permettre de tendre vers un équilibre territorial de la connaissance et de la gouvernance des espaces économiques

4.1. Le SCoT peut prévoir un programme d'action permettant notamment de rationaliser la connaissance des surfaces économiques

Le PETR s'est engagé à poursuivre le travail d'accompagnement des territoires à la mise en œuvre du SCoT après son approbation, notamment en définissant les enveloppes urbaines avec les territoires et le SYCOPARC.

Cet engagement mériterait d'être inscrit dans le programme d'action du SCoT approuvé tel que prévu par la Loi (L.141-19 CU), en précisant que cette enveloppe urbaine devra être définie avant mi-2024. Faut de quoi, les autorités compétentes (communes, communautés de communes) ne pourront évaluer la compatibilité de leur document d'urbanisme avec le SCoT.

Enfin, pour tendre vers un équilibre territorial de connaissance et de gouvernance des surfaces économiques du territoire, et à défaut d'un observatoire complet tel que demandé dans l'avis de CCHLPP sur le SCOT arrêté, le PETR pourrait à minima réaliser l'inventaire des Zones d'Activités Economiques et mettre en œuvre un observatoire de ces espaces, tel que :

- demandé par la Loi (L318-8-2 CU) ;
- décliné en mesure d'accompagnement par le SRADDET en vigueur ;

L'identification et la qualification des espaces d'activités et de leur niveau d'occupation doit ainsi permettre de donner une vision claire du stock de foncier disponible et d'établir une stratégie plus en dynamique au regard des demandes, des besoins et des tendances observées.

Pour être efficace, ce type de stratégie peut être établi à une échelle large, (SCoT ou Inter-SCoT) en associant notamment les chambres consulaires et les Agences de développement économique qui ont une parfaite connaissance des besoins et des dynamiques d'installation ou de développement des acteurs économiques et jouent un rôle important en matière de promotion économique.

Mesure d'accompagnement n°211 - Fascicule du SRADDET Grand'Est p.109

- recommandé par l'Etat et certaines PPA :

Recommandation n°2 – cohérence interne du SCoT - définition et quantification des espaces libres disponibles pour l'activité

Aussi, pour éviter toute incohérence interne du document concernant l'objectif d'intensification de l'utilisation du foncier à destination d'activités, des précisions quant à la portée de cet objectif (secteurs concernés) et quant à la méthodologie retenue par le PETR pour évaluer le foncier disponible sont attendues.

Avis de l'Etat sur le projet de SCoT – 09 mars 2023

En revanche, la CCI recommande d'étoffer le diagnostic, comme ce fut le cas dans le SCoT en vigueur, en y ajoutant une partie dédiée au recensement des zones d'activités économiques : préciser leur vocation, les éventuelles disponibilités de terrains/niveau de remplissage et les cartographier. En effet, puisque les orientations politiques et d'aménagement sont établies à partir de l'état des lieux contenu dans le diagnostic, il paraît évident qu'avoir un diagnostic exhaustif permet de mieux appréhender les orientations qui en découlent et de juger de leur pertinence.

Avis de la CCI sur le projet de SCoT - 09 mars 2023

4.2. Le SCoT pourrait conditionner l'ouverture de nouvelles surfaces économiques à un taux minimum de mobilisation des surfaces disponibles

Encore plus dans un contexte ZAN, il s'agit de ne pas reproduire des situations de déséquilibre entre des territoires ou entreprises qui disposent d'un important foncier économique vacant et d'autres qui sont pénalisés par l'absence de foncier disponible.

La CCHLPP estime donc essentiel que le SCoT incite les territoires et entreprises à s'inscrire davantage dans une logique de sobriété foncière et dans la séquence Eviter-Réduire-Compenser.

Aussi à défaut d'une gouvernance intercommunale de la planification de l'urbanisme équilibrée entre les trois communautés de communes, la CCHLPP recommande que le SCoT conditionne l'ouverture/extension de zones à vocation économique et de sites industriels au remplissage de l'ordre de 70% (2/3) des surfaces existantes dans le même rang dans l'armature de chaque communauté de communes ou de l'unité foncière de l'entreprise souhaitant s'étendre (hors surfaces sous contraintes et/ou non mobilisables).

Cela avait déjà fait l'objet de requêtes de la MRAe qui recommandait à la CCHLPP d'être plus restrictif pour ses deux PLUi :

L'Autorité environnementale recommande de :

- **d'apporter des précisions sur les surfaces disponibles dans les zones d'activités économiques avant le développement de nouveaux projets et de conditionner l'ouverture des nouvelles zones au remplissage de l'ordre de 80 % des zones existantes.**

Avis de la MRAE sur le PLUi du Pays de la Petite Pierre (arrêté n°2) - n°MRAE 2019AGE81 - juillet 2019

Et participerait à lever certaines réserves des PPA sur le SCoT :

Rs1.

La Chambre d'agriculture, bien que consciente des enjeux de développement économique pour le territoire, regrette l'absence d'objectifs précis en termes de densification des activités économiques dans le tissu urbain existant et de concentration des emplois dans les zones économiques existantes, en dehors de l'activité commerciale. Elle craint que les perspectives en termes de programmation (foncière notamment) incitent peu à une recherche de rationalisation au sein des espaces économiques lors de la première décennie, alors que ces espaces vont vraisemblablement devenir le premier facteur de consommation foncière (qui plus est sur de grandes emprises et souvent dans des espaces agricoles plus vastes et productifs que les espaces périurbains résidentiels).

Réserve de la chambre d'agriculture sur le SCoT arrêté - mars 2023

5. A défaut d'un SCoT 2023 partagé, s'engager tous ensemble à coconstruire le prochain SCoT

A défaut d'un ré-arrêt permettant de (re)trouver les conditions d'un dialogue constructif avec le PETR et les territoires voisins, les élus de la CCHLPP recommandent d'inscrire dans le SCoT à approuver :

- Dans son programme d'action, l'engagement du PETR à réaliser en collaboration avec les 3 Communautés de Communes :
 - Au plus tard 6 mois après l'approbation une base commune de travail pour que les territoires (Communes et Communautés de Communes) puissent évaluer et réaliser la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT dans les délais imposés par la Loi (1 ans après approbation du SCoT) :
 - La définition des enveloppes urbaines ;
 - Effectuer l'inventaire des espaces économiques ;
 - Elaboration du premier rapport triennal relatif à l'artificialisation des sols (L.2231-1 CGCT) de chaque autorité compétente en planification de l'urbanisme ;
 - Au plus tard en 2026 l'évaluation des effets du SCoT et le débat sur sa mise en révision, afin de faire converger les différentes échéances réglementaires et tendre vers une cohérence entre le SRADDET, le SCoT et les différents documents d'urbanisme du territoire, soit dans la même temporalité que :
 - l'analyse de la compatibilité du SCoT avec le SRADDET et le ZAN, qui doit être réalisé au plus tard en 2026 ;
 - les mises en compatibilité des PLU(i) et cartes communales avec la Loi Climat et Résilience qui devront être approuvées au plus tard en 2027 ;
 - l'évaluation, par la CCHLPP de ses PLUi approuvés en 2020, qui devra être réalisée au plus tard en 2026 (L.153-27 CU) ;
 - l'élaboration du deuxième rapport triennal relatif à l'artificialisation des sols (L.2231-1 CGCT) qui devra être réalisée avant août 2027 ;
- Dans le DOO, et dans l'attente de l'évaluation et révision probable du SCoT au milieu de la décennie 2021-2031:
 - Conditionner l'ouverture des nouvelles surfaces économiques à un taux minimum de mobilisation des surfaces disponibles dans les zones de même rang de chaque territoire ou dans l'unité foncière de l'entreprise, afin de ne pas amplifier le déséquilibre de disponibilité foncière à vocation économique entre les territoires ;
 - Maintenir en vigueur les surfaces économiques projetées par les PLUi de Hanau-La Petite Pierre, afin de ne pas remettre en cause les projets de développement portés par les acteurs économiques et les arbitrages validés en 2019 avec les élus et les partenaires institutionnels.

Le Président
Patrick MICHEL



