



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis délibéré sur la modification n°3 du
Plan local d'urbanisme intercommunal
du Hattgau (67)**

n°MRAe 2021AGE1

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En ce qui concerne la modification n°3 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Hattgau (67), en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la Communauté de communes de l'Outre-forêt. Le dossier ayant été reçu complet le 17 novembre 2020, il en a été accusé réception à cette date. Conformément à l'article R. 104 – 25 du code de l'urbanisme, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois. Selon les dispositions de l'article R. 104 – 24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS) qui a rendu son avis le 10 décembre 2020.

La MRAe a consulté la Direction départementale des territoires (DDT) du Bas-Rhin qui a rendu son avis le 19 novembre 2020.

Après en avoir délibéré lors de sa séance plénière du 21 janvier 2021, en présence de Florence Rudolf, Gérard Folny et André Van Compernelle, membres associés, de Jean-Philippe Moretau, membre permanent et président de la MRAe, de Christine Mesurolle, membre permanente, de Yann Thiébaud, chargé de mission et membre de la MRAe, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).

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

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

La modification n°3 du PLUi du Hattgau concerne la commune de Betschdorf et vise la reconversion de l'ancien site industriel « Cérabati » en lotissement avec la création d'environ 125 logements sur 5 ha. Cette modification porte sur le seul règlement graphique par un reclassement du site inscrit en zone « UXa » à vocation principale d'activité, en zone « UB » à dominante d'habitat, et sur l'inscription d'un nouvel emplacement réservé afin d'élargir le chemin d'exploitation existant au sud en vue d'une voirie d'accès aux futures habitations. Le PLUi est couvert par le Schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN) modifié le 17 décembre 2015.

L'évaluation environnementale a été prescrite par décision de la MRAe du 15 juillet 2020² faisant suite à une demande d'examen au cas par cas. Ses motivations portaient principalement sur la caractérisation et le traitement de la pollution des sols de la friche « Cérabati » pour le rendre compatible avec un usage d'habitat et sur la justification, à l'échelle du PLUi ou de la commune de Betschdorf, de la nécessité de créer ces logements par rapport aux projections démographiques du PLUi et à l'état actuel du parc de logements.

Les études sur la pollution du site concluent à un changement possible d'usage des terrains de la friche, en vue d'implanter des logements avec jardins privatifs, mais sous réserve de la mise en œuvre de mesures de gestion des pollutions. L'Ae constate que les pollutions et mesures de gestion identifiées ne sont pas traduites dans les pièces réglementaires du PLUi, ce qui ne garantit pas que ce foncier pollué sera traité de façon satisfaisante et empêche de plus la bonne information du public. Il n'y a ni OAP³ sectorielle, ni traduction dans le règlement écrit ou graphique de la zone UB des contraintes liées à ce site alors qu'il apparaît nécessaire, dès ce stade, de les indiquer.

L'Ae recommande d'indiquer, dans les pièces réglementaires du PLUi, la présence des pollutions sur le site « Cérabati » ainsi que les mesures de gestion identifiées au stade de la modification du PLUi, et de compléter le plan de gestion des pollutions par les mesures nécessaires à la réalisation des projets à venir.

S'agissant des impacts sur la biodiversité (sites Natura 2000, prairie humide en zone UXa), ***l'Ae recommande de :***

- ***créer une OAP sectorielle sur l'ensemble de la friche « Cérabati » (ancienne zone UXa), indiquant les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts sur la biodiversité, et notamment sur les espèces protégées, à mettre en œuvre pour l'aménagement de ce site ;***
- ***reclasser en zone naturelle N la partie de la prairie humide maintenue en zone UXa et d'inclure cette parcelle au sein de l'OAP sectorielle créée.***

Enfin, l'Ae a estimé que la croissance démographique apparaît surestimée et le desserrement des ménages surévalué passant de 2,38 en 2017 à 2,14 en 2035, sans démonstration de la cohérence de ce desserrement avec les tendances constatées sur la commune. Ces deux facteurs engendrent un important besoin de création de logements neufs qui n'apparaît pas totalement justifié. De plus, si l'Ae salue l'idée de reconvertir une friche pour de l'habitat plutôt que de s'étendre sur des espaces naturels et agricoles, la réhabilitation de friches n'est pas le seul levier pour produire des logements, la remise sur le marché de logements vacants en est également un, mais le dossier n'en fait pas état.

L'Ae recommande de justifier 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.

² <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020dkge111.pdf>

³ Orientation d'aménagement et de programmation.

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

- le SRADDET⁴ de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est⁵ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

Le SRADDET, nouveau document de planification régionale a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT⁶, SRCAE⁷, SRCE⁸, SRIT⁹, SRI¹⁰, PRPGD¹¹).

Les autres documents de planification : SCoT¹² (PLU(i)¹³ ou CC¹⁴ à défaut de SCoT), PDU¹⁵, PCAET¹⁶, charte de PNR¹⁷, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Schéma régional climat air énergie.

8 Schéma régional de cohérence écologique.

9 Schéma régional des infrastructures et des transports.

10 Schéma régional de l'intermodalité.

11 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

12 Schéma de cohérence territoriale.

13 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

14 Carte communale.

15 Plan de déplacements urbains.

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

17 Parc naturel régional.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte, présentation du projet de plan

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Hattgau relève de la compétence de la Communauté de communes de l'Outre-Forêt. Ce PLUi concerne 6 communes : Aschbach, Betschdorf, Hatten, Oberroedern, Rittershoffen et Stundwiller représentant environ 8 686 habitants (INSEE 2016) et localisées dans le nord du département du Bas-Rhin (67).

La procédure de modification a été sollicitée par délibération du conseil municipal de Betschdorf en date du 27 mai 2019 auprès de la Communauté de communes de l'Outre-Forêt, compétente en matière d'urbanisme et qui a donné son accord pour mener cette procédure.

Le PLUi est couvert par le Schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN) modifié le 17 décembre 2015.

La modification concerne la commune de Betschdorf et vise la reconversion de l'ancien site industriel « Cérabati » en lotissement avec la création d'environ 125 logements sur 5 ha soit une densité de 25 logements par hectare. Pour ce faire, la modification du PLUi porte sur 2 points :

- la modification du seul règlement graphique par un reclassement du site industriel, inscrit en zone « UXa » à vocation principale d'activité, en zone « UB » à dominante d'habitat ;
- l'inscription d'un nouvel emplacement réservé, en partie sud du site, afin de pouvoir élargir le chemin d'exploitation existant et réaliser, à terme, une voirie d'accès aux futures habitations.



Figure 1 : PLUi avant la modification. Source : dossier



Figure 2 : PLUi après la modification. Source : dossier

Au sud de la friche on constate la présence de :

- la Zone de protection spéciale¹⁸ (ZPS) « Forêt de Haguenau » à 350 m ;
- la Zone spéciale de conservation (ZSC) « Massif forestier de Haguenau » à 500 m ;
- la Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1¹⁹ « Zones humides du Brunnwald et cours de la Sauer et de l'Halbmuehlbach en forêt de Haguenau » à 600 m ;

18 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

19 L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

- Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional.
- Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

- la ZNIEFF de type 2 – « Massif forestier de Haguenau et ensembles de landes et prairies en lisière » à 500 m.

Figure 3: source : dossier



L'évaluation environnementale a été prescrite par décision de la MRAe n°2020DKGE111 du 15 juillet 2020²⁰ faisant suite à une demande d'examen au cas par cas. Les motivations de cette décision étaient les suivantes :

- le site « Cérabati » est une friche industrielle susceptible de présenter une pollution du sol sans que le dossier ne précise s'il a été défini un plan de gestion pour ce site, ni si l'état du sol est compatible avec les usages d'habitat projetés ;
- il n'est pas fait mention dans le règlement écrit de la zone UB de mesures ou obligations particulières relatives aux constructions implantées au droit des friches ;
- il n'a pas été justifié à l'échelle du PLUi ou de la commune de Betschdorf, la nécessité de créer ces logements par rapport aux projections démographiques du PLUi et à l'état actuel du parc de logements.

La décision était destinée à souligner les points particuliers que le projet devait s'attacher à faire évoluer. C'est pourquoi le présent avis examine tout particulièrement leur prise en compte dans le rapport d'évaluation environnementale du projet.

Compte tenu des observations émises dans la décision du 15 juillet 2020 et de l'examen du présent dossier, les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Ae sont :

- la pollution des sols ;
- la prise en compte de la biodiversité.

L'enjeu secondaire du dossier est l'absence de justifications suffisantes apportées à la nécessité de créer des logements neufs.

20 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020dkge111.pdf>

2. Analyse du rapport d'évaluation environnementale et de la prise en compte de l'environnement par le PLUi

Le projet de modification répond aux différentes observations de la décision de soumission à évaluation environnementale après examen au cas par cas. Il est cependant dommage que le projet de PLUi n'ait pas été mis en cohérence avec les éléments complémentaires apportés au dossier. En effet, l'évaluation environnementale annexe une étude de pollution qui conclut à une compatibilité du sol avec les futurs usages projetés sous réserve de mettre en œuvre des mesures de gestion pré-identifiées. Toutefois, les pollutions et mesures associées ne sont pas identifiées dans les pièces réglementaires du PLUi, ce qui empêche la bonne information du public sur les pollutions résiduelles au droit de la zone.

La modification est compatible avec les dispositions du SCoTAN et vise la limitation de l'étalement urbain.

L'Ae rappelle que le SCoTAN devra être mis en compatibilité avec le SRADDET Grand Est approuvé le 24 janvier 2020 à l'occasion de sa prochaine révision, et que le PLUi du Hattgau devra en cascade être mis en compatibilité avec le SCoTAN révisé. L'Ae attire ainsi l'attention de la collectivité sur l'anticipation de l'application des règles du SRADDET, notamment celle relative à la limitation de la consommation d'espaces (règle n°16) au regard de l'analyse des besoins de la collectivité (cf. paragraphe 2.3. ci-après), et invite la collectivité à les prendre en considération par anticipation dès la prochaine modification ou révision du PLUi si elle devait intervenir avant celle du SCoTAN.

2.1. La pollution des sols

Selon les études de pollution des sols jointes au dossier, le site « Cérabati » a accueilli par le passé des Installations classées pour la protection de l'environnement (ancienne fabrique de carrelage et activités associées) et fait l'objet de pollutions des milieux souterrains (sols, gaz du sol et eaux souterraines) par des hydrocarbures, des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP, dont le naphthalène), et des composés aromatiques volatils (benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes). Les investigations réalisées mettent également en évidence la présence de remblais de qualité hétérogène et d'anomalies modérées à fortes pour certains métaux (nickel, mercure, plomb, cuivre, zinc).

Les études concluent à un changement possible d'usage des terrains de la friche, en vue d'implanter des logements avec jardins privatifs, mais sous réserve de la mise en œuvre de mesures de gestion des pollutions comme l'évacuation hors site des matériaux les plus impactés, le recouvrement sous voiries ou espaces verts collectifs d'autres matériaux impactés, l'absence d'usages de la nappe (prélèvements directs d'eau)...

Toutefois, l'Ae constate que les pollutions et mesures de gestion identifiées ne sont pas traduites dans les pièces réglementaires du PLUi, ce qui présente un risque pour la santé humaine et empêche à la bonne information du public sur les pollutions au droit de la zone.

En effet, il n'y a ni OAP sectorielle, ni traduction dans le règlement écrit ou graphique de la zone UB des contraintes liées à ce site alors qu'il **apparaît nécessaire, dès ce stade** :

- **d'y interdire les équipements publics ou d'intérêt collectifs accueillant des populations sensibles, tels que équipements relatifs à la petite enfance, les locaux d'enseignements...** ;
- **de poser des conditions d'infiltration des eaux pluviales et d'absence d'usages de la nappe souterraine** ;
- **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 publics²¹.**

²¹ Pour les légumes des potagers : une profondeur d'excavation de l'ordre d'au moins 50 cm, voire 1 m, est recommandée par le guide national lorsque de tels aménagements ont été décidés, afin de garantir une approche

Le règlement graphique devrait indiquer le site « Cérabati » comme site pollué dans lequel des mesures spécifiques s'imposent comme le prévoit l'article R.151-31 du code de l'urbanisme²² et des interdictions d'usages devraient également figurer dans le règlement écrit de la zone UB.

Il apparaît ainsi que les investigations fournies ne répondent pas, à ce stade, aux exigences du dispositif national actuellement en vigueur²³ relatif à la gestion des sites et sols pollués et à l'analyse des risques sanitaires. Elles devront en conséquence être complétées et actualisées préalablement à l'octroi des autorisations d'urbanisme.

Des mesures de gestion des pollutions pour les projets à venir sont également à définir dans le cadre d'un plan de gestion qui reste à compléter par le bureau d'études spécialisé

Enfin, cette nouvelle zone UB sera à proximité de la zone UXa qui restera à vocation d'activités. Des dispositions particulières devraient donc décrire les scénarios d'aménagement prévus pour anticiper et éviter les éventuelles nuisances ou conflits d'usage liés à la contiguïté d'une zone d'habitation et d'une zone d'activités.

Une OAP sectorielle permettrait ainsi de fixer les mesures de gestion des pollutions identifiées au stade de la modification du PLUi et les scénarios d'aménagement pris quant à la gestion de l'interface entre espace urbain et d'activités.

L'Ae recommande d'indiquer, dans les pièces réglementaires du PLUi, la présence des pollutions sur le site « Cérabati » ainsi que les mesures de gestion identifiées au stade de la modification de PLUi et de compléter le plan de gestion des pollutions par les mesures nécessaires à la réalisation des projets à venir.

2.2. La prise en compte de la biodiversité

2.2.1. La prise en compte des directives Natura 2000

L'évaluation environnementale comprend une étude d'incidence sur les sites Natura 2000 situés à proximité de la friche « Cérabati ». Il est indiqué qu'aucun habitat ou espèce d'intérêt communautaire n'est présent au droit de la friche, hormis la présence potentielle de chauves-souris au sein des bâtiments désaffectés. Le dossier conclut à l'absence d'incidences du projet de modification sur l'état des conservations des sites Natura 2000 au motif que ce n'est pas la

sécurité. Cf : « *la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués* » (19 avril 2017).

Pour les arbres fruitiers : la profondeur de leurs racines pouvant dans certains cas dépasser 5 mètres, le guide indique qu'une fosse d'un mètre de matériau propre n'est rapidement pas suffisante pour contenir les racines d'un arbre quel que soit l'espèce. Il indique donc qu'« *Au regard de ces éléments, la plantation d'arbres fruitiers au droit d'un site réhabilité est fortement déconseillée. Dans l'intérêt tant du maître d'ouvrage que des futurs usagers, lorsque de tels usages sensibles sont envisagés, des membranes géosynthétiques limitant le développement racinaire sous-jacent doivent être mis en place. De plus, le contrôle de la conformité des travaux (notamment géosynthétique utilisé, qualité des matériaux d'apport, profondeur d'excavation...) est fortement recommandé au cours et à l'issue de leur mise en œuvre.* ».

22 Article R.151-31 du code de l'urbanisme :

« *Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : (...) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.* ».

23 Note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués : <http://ssp-infoterre.brgm.fr/methodologie-nationale-gestion-sites-sols-pollues>

procédure de modification qui a des incidences potentielles sur l'environnement mais le projet d'aménagement à venir.

L'Ae signale que cette conclusion est contraire aux principes de l'évaluation environnementale qui doit apprécier les impacts le plus en amont possible. En effet, si la procédure de modification n'est effectivement pas responsable immédiatement des destructions de bâtiments en phase d'aménagement, elle doit néanmoins indiquer, dès le début, les mesures d'évitement et de réduction envisagées dès l'instant où elle justifie de la nécessité d'aménager ce site, par exemple et à nouveau au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

De plus, les périodes d'inspection ont été effectuées en septembre, période peu propice à l'observation de la faune et de la flore, ce qui sous-estime les enjeux.

Enfin, une prairie identifiée comme humide selon les critères réglementaires et abritant une flore protégée, la Grande pimprenelle et l'Achille sternutatoire, est maintenue en zone UXa destinée aux activités artisanales.

Le dossier justifie ce maintien de la manière suivante : *« Cette prairie naturelle est entourée à l'Est et au Sud par un fossé en théorie toujours en eau puisque se sont développés des phragmites et aulnes à ses abords. Malgré la présence de cet habitat humide, l'enjeu de la modification n°3 est jugé nul à faible. Cette zone ne fait pas partie de la modification, elle reste ainsi classée comme telle au zonage du PLUi. Pour autant, son classement en UXa, n'est pas incompatible : en effet, cette zone UXa, à vocation « économique, d'activité » est mal située car mal desservie et surtout peu visible depuis les grands axes de communication urbains de Betschdorf. Cette zone, malgré son classement en UXa, pourra ainsi rester « gelée », sans modification car elle reste trop éloignée des axes de circulation ».*

L'Ae estime qu'il ne s'agit pas d'une justification suffisante et rappelle que la Grande pimprenelle est la plante hôte du papillon l'Azuré de la sanguisorbe dont l'habitat est protégé tant d'un point de vue national qu'europpéen. Ce papillon est l'une des espèces justifiant la désignation de la Zone de conservation spéciale (ZSC) dite « Forêt de Haguenau » localisée à proximité du site et que cela justifierait son reclassement en zone naturelle.

Selon l'Ae, il serait à nouveau pertinent de créer une OAP sectorielle sur l'ensemble de la friche « Cérabati » (ancienne zone UXa), incluant le futur lotissement et la prairie humide, afin de réduire, voire compenser, les effets négatifs du lotissement sur la biodiversité. En effet, il serait possible d'intégrer au sein de la prairie humide des mesures favorables aux reptiles (création de pierriers), aux chauves-souris (maintien d'une zone de chasse) et aux oiseaux (plantation de haies en lisière), tout en y préservant les habitats remarquables présents.

L'Ae recommande de :

- ***créer une OAP sectorielle sur l'ensemble de la friche « Cérabati » (ancienne zone UXa), indiquant les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts sur la biodiversité, et notamment sur les espèces protégées, à mettre en œuvre pour l'aménagement de ce site ;***
- ***reclasser en zone naturelle N la partie de la prairie humide maintenue en zone UXa et d'inclure cette parcelle au sein de l'OAP sectorielle créée.***

L'Ae recommande, plus généralement, de prendre des mesures plus strictes pour préserver les sites Natura 2000 afin de garantir le bon état de conservation des espèces et habitats ayant justifié la désignation des sites.

L'Autorité environnementale rappelle qu'en cas d'incidences notables sur un site Natura 2000, la réglementation européenne et nationale exige de :

- **justifier l'absence de solutions alternatives ;**

- **démontrer la motivation de leur réalisation pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique. S'agissant d'un site abritant un type d'habitat ou une espèce prioritaire, seules pourront être invoquées des considérations liées à la santé de l'Homme et à la sécurité publique ou à des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, à d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur ;**
- **indiquer les mesures compensatoires nécessaires pour assurer que la cohérence globale de Natura 2000 est protégée ; dans tous les cas, l'État français informera la Commission des mesures compensatoires adoptées.**

2.2.2. La prise en compte de la biodiversité dont les espèces protégées

La description des habitats présents et espèces potentiellement présentes conclut à l'absence d'enjeux majeurs pour la biodiversité sous réserve de mettre en place des mesures d'évitement en phase d'aménagement. L'Ae s'étonne de cette conclusion s'agissant :

- des reptiles, plus particulièrement le lézard des murailles, espèce dont l'habitat est protégé par l'arrêté du 19 novembre 2007. Il est indiqué un enjeu nul pour ce groupe d'espèces alors même qu'il est indiqué qu'ils sont potentiellement présents dans les espaces enrichis et les remblais et que des destructions d'individus restent possibles en phase travaux, malgré les mesures d'évitement ;
- de la présence potentielle de chauves-souris dans les bâtiments désaffectés pour lesquels il est indiqué un enjeu faible à moyen ;
- de la présence de deux plantes protégées au sud de la friche dans la zone maintenue en UXa pour lesquelles il est indiqué un enjeu nul car en dehors du site Cérabati.

L'Ae considère que si des mesures d'évitement ou de réduction doivent être mises en place en phase aménagement sur les espèces protégées, ces mesures devraient être déclinées au sein du PLUi afin de garantir leur prise en compte. Il en est de même concernant la recommandation, au sein de l'évaluation environnementale, de préserver la haie arbustive en lisière du site, support d'habitat pour la faune, et qui n'est pas traduite dans les pièces du PLUi. Une OAP permettrait pourtant d'intégrer tous ces éléments.

L'Ae rappelle que la destruction d'espèces protégées et de leurs habitats est interdite (sauf dérogation) et est passible de poursuites pénales.

L'Ae recommande à nouveau de créer une OPA sectorielle sur le site « Cérabati » indiquant les principales mesures d'évitement et de réduction à mettre en œuvre en phase d'aménagement pour la prise en compte d'espèces protégées potentiellement présentes.

2.3. Autre enjeu : les justifications des besoins en logements neufs

Le dossier justifie la nécessité de produire des logements neufs en se référant aux objectifs fixés par le PLUi du Hattgau. Au vu des tendances démographiques constatées au cours des 10 dernières années, l'Ae estime que l'objectif du PLUi d'atteindre une croissance annuelle moyenne de 0,8 % par an sur Betschdorf est particulièrement surestimé, ce qui avait d'ailleurs été soulevé dans l'avis de l'Autorité environnementale du 07 mai 2015 relatif à l'élaboration du PLUi du Hattgau. Il en est de même des justifications liées au desserrement des ménages, la taille des ménages passant de 2,38 en 2017, à 2,14 en 2035, sans démonstration de la cohérence de ce desserrement avec les tendances constatées sur la commune. Ainsi, l'Ae estime que les projections liées à la création de logements neufs devraient être réexaminées à la baisse.

De plus, si l'Ae salue l'idée de reconverter une friche pour de l'habitat plutôt que de s'étendre sur des espaces naturels et agricoles, la réhabilitation de friches n'est pas le seul levier pour produire des logements, la remise sur le marché de logements vacants en est également un mais le dossier n'en fait pas état.

Enfin, une mise en cohérence du dossier est nécessaire sur le nombre de logements à produire sur cette friche qui diffère selon les pièces du dossier.

L'Ae recommande de justifier 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.

Metz, le 22 janvier 2021

Pour la Mission régionale
d'Autorité environnementale,
le président,

Jean-Philippe MORETAU