



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis délibéré sur le projet de mise en compatibilité du PLU
de Hoerdt (67) emportée par déclaration de projet
porté par la communauté de communes de la Basse-Zorn**

n°MRAe 2022AGE25

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 application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, 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 la Basse-Zorn pour la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Hoerdt (67) emportée par déclaration de projet. Le dossier ayant été reçu complet il en a été accusé réception le 7 avril 2022. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence Régionale de la Santé (ARS) et la Direction départementale des territoires (DDT) du Bas-Rhin.

Après en avoir délibéré lors de sa séance plénière du 24 mai 2022, en présence de André Van Compernelle et Patrick Weingertner, membres associés, de Jean-Philippe Moretau, membre permanent et président de la MRAe, de Catherine Lhote et Georges Tempez, membres permanents, 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).

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

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

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

La commune de Hoerd (4 514 habitants, INSEE 2019) dans le département du Bas-Rhin, fait partie de la communauté de communes de la Basse Zorn. Le projet de mise en compatibilité de son PLU vise à permettre la création d'une zone d'activités pour partie sur le site de l'ancien hôpital EPSAN² (28 ha dont 10 artificialisés et 18 non artificialisés) et sur des terrains agricoles (17 ha).

La commune de Hoerd n'est concernée que par 35 ha environ de cet ensemble.

L'Ae a été saisie parallèlement sur le projet de zone d'activités « Parc du Ried » qui fait l'objet d'un autre avis³.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- la consommation d'espaces agricoles et naturels et la localisation de la zone de projet ;
- la biodiversité et les milieux naturels ;
- la santé.

Le dossier justifie l'intérêt général du projet par la faible disponibilité foncière à vocation d'activités dans la communauté de communes de la Basse Zorn et par la mise en œuvre de la future révision du SCoT qui identifie le site du projet comme ayant vocation à accueillir des activités industrielles et de services.

Le projet vise à répondre aux besoins en foncier d'activités de la communauté de communes de la Basse Zorn. Le projet valorise une friche d'environ 10 ha mais consomme une surface plus importante de terres agricoles et naturelles (35 ha). Le dossier ne présente pas d'élément permettant de justifier l'étendue de la zone ouverte à l'urbanisation au regard du besoin foncier. La cohérence avec les règles du SRADDET n'est donc pas démontrée, notamment en ce qui concerne la règle n°16 relative à la limitation de la consommation de terrains agricoles et naturels.

L'emprise du projet inclut quelques éléments naturels (arbres patrimoniaux, ripisylve, vergers, prairies) qui présentent un intérêt pour la biodiversité. Des mesures pertinentes sont proposées pour limiter l'impact sur la biodiversité et les milieux naturels, comme la création de haies et de prairies dans les parcelles où s'installeront des entreprises. Ces éléments devront être complétés par une analyse approfondie des incidences dans la phase projet et des mesures d'évitement, réduction et compensation associées.

Concernant les impacts sanitaires, le projet est susceptible de générer des nuisances et pollutions tant sur le site que du fait du trafic généré. De plus, la friche EPSAN présente une pollution des sols. Le règlement de la zone IAUX3a n'interdit pas l'installation d'un établissement accueillant des populations sensibles. Mais le dossier ne permet pas d'exclure que l'installation d'un établissement accueillant des populations sensibles sur le site engendre des impacts sanitaires.

L'Ae ayant rendu, simultanément au présent avis, un avis sur le projet de zone d'activités porté par la société Brownfields (Parc du Ried), elle invite la commune à en prendre connaissance (<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022apge61.pdf>) car il y est fait référence à quelques reprises dans le présent document.

L'Ae recommande principalement au pétitionnaire de :

- ***compléter le dossier par une analyse du besoin en foncier économique prévisible et du remplissage des zones d'activités existantes portée par le SCoT d'Alsace du Nord pour justifier l'étendue de la zone ouverte à l'urbanisation ;***
- ***à défaut, présenter a minima une compensation des fonctionnalités***

2 Établissement Public de Santé Alsace Nord

3 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022apge61.pdf>

environnementales des sols agricoles détruits par le projet (équivalence ou non de la valeur agronomique, captation de carbone, impact sur le paysage, sur la biodiversité, sur l'alimentation de la nappe, sur la pollution des sols...) ; à ce titre, des solutions de renaturation d'autres sites artificialisés pourraient être adaptées ;

- ***concernant la santé :***
 - ***soit d'inscrire dans le règlement du PLU l'interdiction de l'installation d'établissements accueillant des populations sensibles dans les zones IAUX3 et IAUX3a ;***
 - ***soit de réglementer la zone IAUX3a et ses abords pour y interdire l'installation d'activités incompatibles avec la proximité d'établissements accueillant des populations sensibles et de démontrer l'absence d'impact sanitaire lié à la proximité du trafic et à la pollution des sols.***

Les autres recommandations de l'Ae se trouvent dans l'avis détaillé.

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 et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

Hoerdtd est une commune de 4514 habitants (INSEE 2019), d'une superficie de 16,56 km², localisée dans le département du Bas-Rhin. Elle se situe à environ 10 km au nord de Strasbourg. Elle appartient à la communauté de communes de la Basse Zorn¹⁸.

La commune n'est actuellement pas couverte par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT). Elle a quitté le SCoT de la région de Strasbourg en 2017 et son intégration au SCoT d'Alsace du Nord en cours de révision n'est prévu qu'à horizon 2023. Dans l'attente la commune est soumise au principe d'urbanisation limitée.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Hoerdtd a été approuvé le 8 juillet 2008 puis modifié en 2012, 2013, 2016 et 2019.



Commune de Hoerdtd (source : Géoportail)

18 7 communes et 17 393 habitants (INSEE 2018).

1.2. Le projet

La communauté de communes de la Basse Zorn a réalisé volontairement et directement une évaluation environnementale de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Hoerdt.

La mise en compatibilité du PLU de Hoerdt a pour but exclusif de permettre la réalisation de la phase 1 du projet de zone d'activités « Parc du Ried » sur environ 35 ha au droit de la friche hospitalière EPSAN¹⁹ et ses environs. L'Ae a été saisie en parallèle pour avis sur le projet « Parc du Ried »²⁰. Celui-ci vise à reconverter la friche EPSAN et ses environs pour créer une zone d'activités de 45 ha pour l'installation d'entreprises artisanales et industrielles et incluant une zone de compensation de l'ordre de 4 ha au sud de la route métropolitaine RM301.

Le site EPSAN et les terrains au sud de celui-ci sont actuellement classés en zone UX3 (activités hospitalières, artisanales ou industrielles), et les terrains au nord du site EPSAN sont en IIAUx (secteur d'extension à vocation d'activités). Un terrain cultivé classé en N3 (zone naturelle) au sud du cimetière de l'EPSAN est également intégré au projet.

Selon le dossier, le zonage UX est considéré comme inadapté car les réseaux ne sont pas en capacité d'alimenter l'occupation future prévue. Le règlement du PLU conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUx à une modification du PLU, pour évoluer vers un zonage IAUX.

La mise en compatibilité du PLU crée 2 zones dédiées au projet qui couvrent l'ensemble de l'emprise de la zone d'activités sur la commune : une zone IAUX3a est créée au centre du site EPSAN pour remplacer le zonage UX3 actuel (10 ha) ; il comprendra les bâtiments qui seront réhabilités dans le cadre du projet de zone d'activités, et une zone IAUX3 nouvellement créée qui couvre le reste de la zone d'activités. Ces zones, sont destinées aux activités tertiaires, commerciales, artisanales ou industrielles.

La création du secteur IAUX3a a notamment pour objet de permettre la construction de commerces d'une surface de plancher maximale de 1 100 m², contre 400 m² en IAUX3, et limite la hauteur des constructions à 12 m contre 15 m en IAUX3. Le dossier indique que le secteur IAUX3a sera de plus ouvert aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement de la zone IAUX3 prévoit que chaque unité foncière devra présenter un minimum de 15 % d'espaces de pleine terre afin de limiter l'artificialisation²¹ des sols ou tout au moins l'imperméabilisation.

L'Ae recommande de vérifier que cette prescription n'est pas plus défavorable que les principes adoptés dans le projet de zone d'aménagement qui semble, au global, laisser plus de surface non artificialisée ou non imperméabilisée, auquel cas elle recommande de mettre en cohérence les ratios du PLU avec ceux du projet, en retenant ceux qui préservent le plus les surfaces non imperméabilisées et non artificialisées.

19 Établissement public de santé Alsace Nord

20 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022apge61.pdf>

21 Les pelouses sont à considérer comme des zones artificialisées.



Zonage avant projet



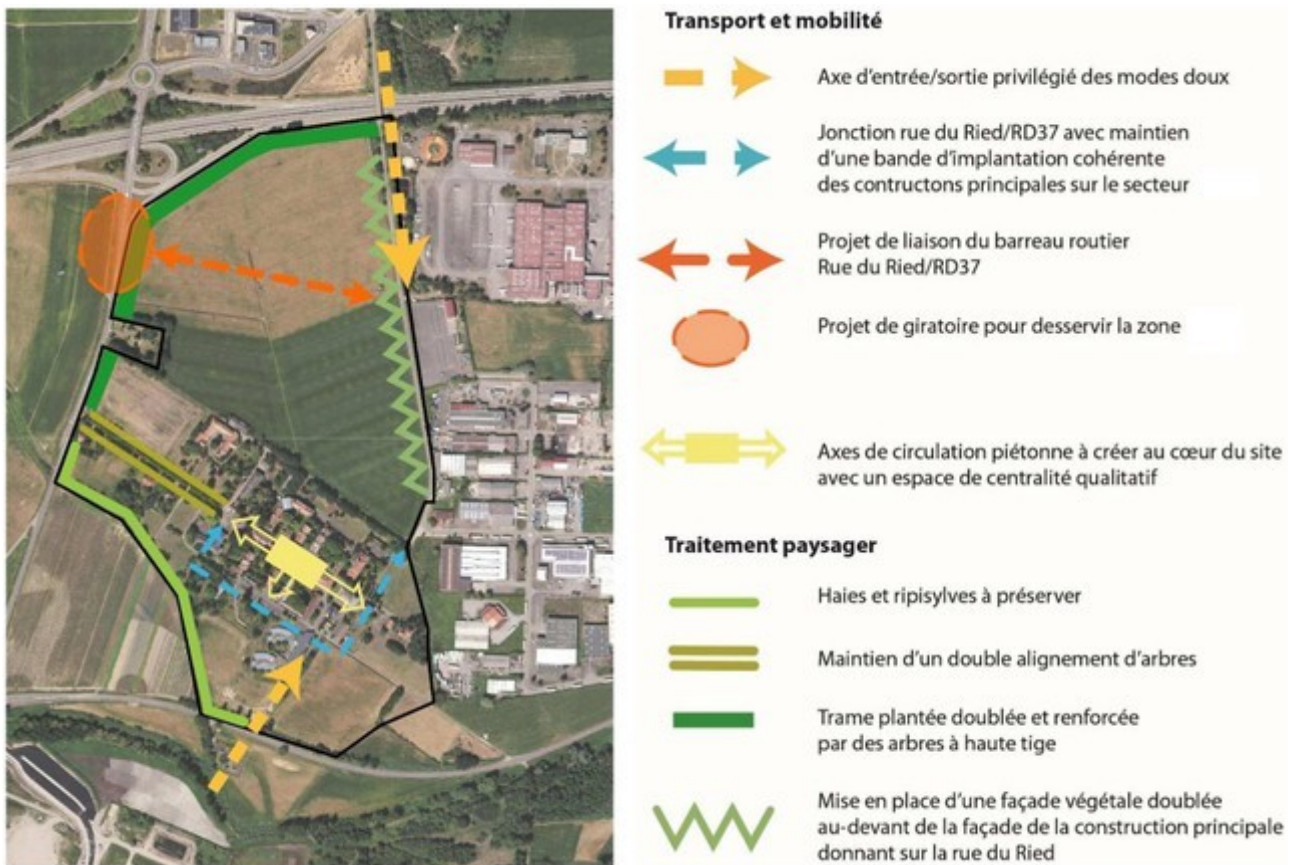
Zonage après projet

La mise en compatibilité du PLU crée une orientation d'aménagement (OA) qui couvre l'ensemble des zones IAUx3 et IAUx3a.

Cette OA définit des principes généraux d'aménagement de la zone, notamment sur le volet paysager, et identifie des éléments paysagers à conserver.

Elle prévoit la création d'une façade végétale en bordure est de la zone.

Elle définit des axes privilégiés pour l'accès au site pour les modes doux et prévoit que l'aménagement du centre de la zone IAUx3a soit doté d'axes de circulation pour les piétons.



Orientation d'aménagement

La mise en compatibilité du PLU identifie notamment des bâtiments et des arbres remarquables afin d'éviter leur destruction dans le cadre du projet en les protégeant au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

La mise en compatibilité du PLU prévoit également la suppression d'un emplacement réservé (A12) le long de la rue du Ried, pour sa partie reprise dans le projet d'aménagement lui-même.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- la consommation d'espaces agricoles et naturels et la localisation de la zone de projet ;
- la biodiversité et les milieux naturels ;
- la santé.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Pour rappel, la communauté de communes de la Basse Zorn, dont fait partie Hoerdt, est sortie du périmètre du SCoT de la région de Strasbourg en 2017, et le SCoT d'Alsace du Nord est en cours de révision pour intégrer la communauté de communes de la Basse Zorn à son périmètre. La commune de Hoerdt n'est donc couverte par aucun SCoT en vigueur.

Le recours à la procédure de déclaration de projet entraînant une mise en compatibilité du PLU sur des secteurs ayant pour l'essentiel donné lieu précédemment à des classements en UX3 ou AUx suppose de justifier avec précision de l'intérêt général du projet.

Le dossier contient une note de justification de l'intérêt général du projet, qui est motivé par la faible disponibilité foncière à vocation d'activités dans la communauté de communes de la Basse Zorn et par la mise en œuvre de la future révision du SCoT qui identifie le site du projet

comme ayant vocation à accueillir des activités industrielles et de services.

Le dossier analyse la compatibilité du projet de mise en compatibilité du PLU de Hoerdts avec chacune des règles du SRADDET qui concerne les documents d'urbanisme. Concernant la règle n°16 « réduire la consommation foncière », l'Ae relève que le projet ouvre à l'urbanisation de 25 ha de terres agricoles ou non artificialisées, surface significative, sans en apporter une justification environnementale.

L'Ae considère que la compatibilité du projet avec l'objectif du SRADDET de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles de 50 % d'ici 2030 n'est pas établie.

L'Ae recommande au pétitionnaire de compléter l'analyse de la compatibilité du projet avec le SRADDET, notamment en apportant des éléments chiffrés permettant d'apprécier la réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Le dossier démontre la compatibilité du projet de mise en compatibilité du PLU avec le SDAGE Rhin Meuse et le SAGE III nappe Rhin ; l'Ae partage cette analyse.

À noter que le dossier fait également référence au POCE²², déclinaison du SRDEII²³, où la CCBZ est identifiée comme « moteur de développement de l'Alsace du Nord » et le site du projet comme « opportunité principale de développement ».

3. Analyse par thématiques environnementales de la qualité de l'étude d'impact et de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espaces et la localisation de la zone de projet

Le choix du site est justifié par la présence d'une zone de friche déjà construite (10 ha), sa valorisation permettant de réduire partiellement la consommation de terres agricoles. Le projet a néanmoins un impact notable sur le foncier agricole (25 ha). Le dossier indique que le site est également situé sur un futur itinéraire cyclable reliant Mundolsheim à Hoerdts et à proximité de lignes de bus existantes qui pourront desservir le site, ce qui permet de réduire les impacts du projet liés à la mobilité des personnes.

La zone UX3 qui concerne le site de l'EPSAN et les terrains entre celui-ci et la Route Métropolitaine RM301 est une zone urbaine dont la vocation à accueillir des activités économiques figure déjà dans le PLU depuis 2008. Le projet ouvre à l'urbanisation un secteur IIAUx d'environ 17 ha et un petit secteur N3, tous deux actuellement à vocation agricole, pour l'installation d'activités.

Le projet vise à répondre aux besoins en foncier d'activités de la communauté de communes de la Basse Zorn. Le dossier ne présente pas d'élément permettant de justifier l'étendue de la zone ouverte à l'urbanisation au regard du besoin foncier

Il ne démontre pas que la restriction de la zone d'activités à la seule zone de friches ne permettrait pas de répondre aux objectifs de reconversion de la friche et d'accueil d'activités sur la commune

L'Ae recommande au pétitionnaire de compléter son analyse du besoin en foncier économique prévisible et de l'occupation des zones d'activités existantes présentée à l'échelle de la communauté de communes, par quelques éléments à l'échelle du SCoT d'Alsace du Nord, pour justifier l'étendue de la zone ouverte à l'urbanisation.

À défaut d'un choix démontré comme étant de moindre impact environnemental, l'Ae recommande de présenter a minima une compensation des fonctionnalités environnementales des sols agricoles détruits par le projet (équivalence ou non de la valeur agronomique, captation de carbone, impact sur le paysage, sur la biodiversité, sur

22 Pacte Offensive Croissance Emplois.

23 Schéma Régional de Développement Économique, d'Innovation et d'Internationalisation.

***l'alimentation de la nappe, sur la pollution des sols...)* ; à ce titre, des solutions de renaturation d'autres sites artificialisés pourraient être adaptées.**

3.2. La biodiversité et les milieux naturels

Le site EPSAN comprend des arbres considérés comme remarquables, des vergers et quelques prairies. La zone concernée par la mise en compatibilité du PLU est bordée au nord par un corridor écologique d'intérêt régional, et par un cours d'eau et sa ripisylve au sud-ouest faisant également fonction de corridor.

Le projet de mise en compatibilité du PLU prévoit les mesures suivantes pour limiter l'impact sur la biodiversité et les milieux naturels :

- la préservation des vergers et de l'allée de tilleuls, qui est inscrite dans l'orientation d'aménagement ;
- la préservation de la ripisylve²⁴ qui borde le site et de 9 arbres remarquables du site EPSAN, par leur classement en tant qu'éléments remarquables du paysage ; de plus un recul de 8 m est imposé aux constructions par rapport à la ripisylve ;
- des obligations de plantations de haies en bordure des parcelles, dont les caractéristiques sont précisées dans le règlement (largeur minimale de 1 m, utilisation d'essences locales) ; le règlement prescrit également que les clôtures devront être perméables pour la petite faune.

L'Ae considère que si les mesures proposées sont adaptées, elles ne permettent pas pour autant de garantir l'absence d'incidence du projet qui sera mis en œuvre consécutivement à cette mise en compatibilité. Le projet d'aménagement lui-même²⁵ devra, au-delà des éléments de préservations définis dans l'OA, évaluer les incidences sur le milieu (trame verte et bleue, zones humides, faune et flore présentes) et les mesures d'évitement, de réduction et de compensations associées.

L'Ae recommande au pétitionnaire de regarder avec attention son avis rendu sur le projet du Parc du Ried concernant les corridors écologiques, leur amélioration et leur connexion, pour en extraire les prescriptions qui pourraient être portées concernant les finalités des mesures inscrites dans le PLU.

3.3. La santé

Le dossier indique que le futur secteur IAUx3a a en partie vocation à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'Ae relève que le règlement de cette zone n'y interdit pas l'installation d'établissement accueillant des populations sensibles, et que l'installation d'activités de type « garde et vie scolaire dans les établissements sensibles » sur le site EPSAN est évoquée dans la notice de présentation.

La zone d'activités va accueillir des activités dont la nature n'est pas connue à ce stade, il est donc possible que des activités générant des nuisances ou des pollutions s'installent à proximité de la zone IAUx3a. Le trafic attendu dans la zone d'activités est important et sera également générateur de nuisances et de pollutions.

L'installation d'un établissement accueillant des populations sensibles (par exemple une école ou une crèche) dans la zone est susceptible d'exposer ces populations à des pollutions et nuisances. L'Ae relève également que l'emprise concernée par la zone IAUx3a présente des pollutions des sols avérées, dont la compatibilité avec l'accueil de populations sensibles n'est pas démontrée à ce stade. Le projet de mise en compatibilité du PLU n'intègre pas de prescriptions particulières dans le domaine des sites et sols pollués.

De plus, les établissements scolaires ont vocation être à proximité de secteurs d'habitat, à la fois

24 Végétation arborée en bordure d'un cours d'eau

25 Voir à ce titre l'avis XXX relatif au projet en date du

pour des raisons de dynamique et de convivialité des quartiers, et aussi pour favoriser les déplacements de proximité à pied et à vélo qui sont bénéfiques pour l'équilibre, la concentration et la santé des enfants.

L'Ae considère que localiser par exemple une école primaire au cœur d'une zone d'activités est *a priori* un non-sens urbain. L'installation d'une école primaire sur ce site éloigné des zones habitées favoriserait l'usage de la voiture qui générerait des pollutions et nuisances et ne serait pas bénéfique à la santé et à la concentration des enfants.

L'Ae recommande au pétitionnaire :

- ***soit d'inscrire dans le règlement du PLU l'interdiction de l'installation d'établissements accueillant des populations sensibles dans les zones IAUX3 et IAUX3a ;***
- ***soit de réglementer la zone IAUX3a et ses abords pour y interdire l'installation d'activités incompatibles avec la proximité d'établissements accueillant des populations sensibles et de démontrer l'absence d'impact sanitaire lié à la proximité du trafic et à la pollution des sols.***
- ***de ne pas installer d'école dans ce site éloigné des secteurs d'habitat.***

3.4. Autres enjeux

L'Ae a identifié d'autres enjeux que sont les **gaz à effets de serre, la ressource en eau ou encore l'assainissement.**

Pour ces différents enjeux, l'Ae invite la commune à prendre connaissance de l'avis rendu sur le projet du Parc du Ried et à intégrer les préoccupations qui y sont indiquées dans ses prescriptions ou orientations d'aménagement.

METZ, le 25 mai 2022

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

Jean-Philippe MORETAU