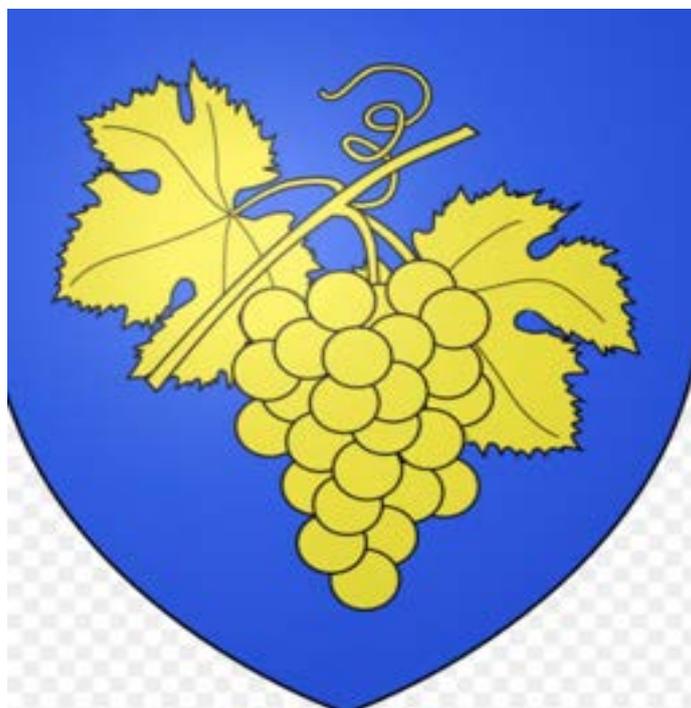


**DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN.**

**COMMUNE DE HOFFEN.**



**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**PLU APPROUVÉ EN CONSEIL MUNICIPAL DU 6 SEPTEMBRE 2012.  
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE LA COMMUNE SUITE À  
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 14 DÉCEMBRE 2020 ET  
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE  
COMMUNES DE L'OUTRE-FORÊT EN DATE DU 26 JANVIER 2022.**

**DU 3 OCTOBRE AU 2 NOVEMBRE 2022.**

**RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
RELATIF À MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA  
COMMUNE DE HOFFEN.**

**TABLE DES MATIÈRES**

**PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**CHAPITRE I : ANALYSE DU DOSSIER**

**i) LE TERRITOIRE : CADRE GÉNÉRAL DU PROJET.**

- 1) Contexte géographique et administratif : .....4
- 2) Situation démographique :.....4

**ii) OBJET ET PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET.**

- 1) Motivations du maître d'ouvrage .....5-7
- 2) Caractéristiques du projet :..... 7
- 3) Localisation du projet :.....8
- 4) Le projet et son aménagement :.....8-11

**CHAPITRE II : OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.**

**i) CADRE JURIDIQUE DE CETTE ENQUÊTE PUBLIQUE : .....12**

**ii) ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.**

- 1) Objet de la présente déclaration de projet et contexte de l'évaluation  
environnementale :.....12
  - a) objet de la déclaration de projet :.....12
  - b) objet de la modification du PLU :.....12
  - c) contexte de l'évaluation environnementale :.....13

2) Évaluation environnementale :.....	13
a) méthodologie :.....	14
b) état initial de la zone :.....	14
c) enjeux du projet:.....	15
d) enjeux du projet sur le paysage :.....	16
e) enjeux du projet sur la santé humaine :.....	16
f) enjeux de la déclaration de projet :.....	16-17
g) enjeux sur l'agriculture et le foncier :.....	17
h) enjeux sur les sites Natura 2000 :.....	17-18
i) compatibilité avec les documents de planification :.....	18-21
3) Résumé non technique :.....	21
a) introduction et mise en œuvre : .....	21
b) synthèse des constats :.....	21

### **III) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).**

1) Orientations d'aménagement :.....	22
2) Programmation :.....	24

### **IV) BILAN DE LA CONCERTATION.**

1) Avec le public :.....	25
2) Avec les Personnes Publiques Associées (PPA) :.....	25-28

## **CHAPITRE III : DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.**

1) Désignation du Commissaire enquêteur :.....	29.
2) Initiatives prises par le Commissaire enquêteur :.....	29
3) Composition du dossier :.....	29
4) Déroulement de l'enquête publique :.....	30
a) publicité :.....	30
b) permanences :.....	30
5) Analyse comptable des permanences :.....	30

**DEUXIÈME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

<b><u>I) CONCLUSIONS RELATIVES AU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE. ....</u></b>	<b>31</b>
<b><u>II) EXAMEN DES AVIS DES PPA ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC AINSI QUE CELLES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR. ....</u></b>	<b>32-39</b>
<b><u>III) RECOURS DE LA CCOF CONTRE LA DÉCISION DÉLIBÉRÉE DU 27/08/2021 DE SOUMETTRE À ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE LA MODIFICATIN N°1 DU PLU DE HOFFEN. ....</u></b>	<b>40-43</b>
<b><u>IV) CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR. ....</u></b>	<b>44</b>
1) Conclusions sur la déclaration de projet.	
2) Conclusions sur la consommation d'espaces.	
3) Conclusions sur le règlement du PLU.	
4) Conclusions sur les observations du public.	
5) Conclusions sur le rapport de présentation.	
<b><u>V) AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR. ....</u></b>	<b>45-46</b>

**PREMIÈRE PARTIE.**  
**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

**CHAPITRE I : ANALYSE DU DOSSIER.**

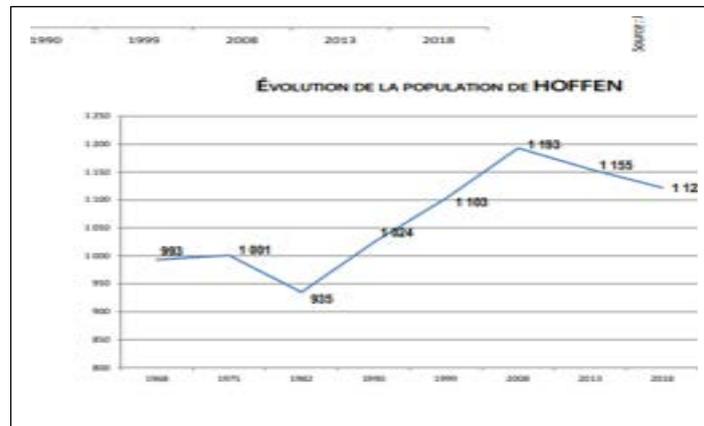
**I) LE TERRITOIRE : CADRE GÉNÉRAL DU PROJET.**

1) Contexte géographique et administratif : Membre de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2014 Hoffen (1118 habitants) est située à 20 Km au Nord de Haguenau et 14 Km au Sud de Wissembourg et fait partie de l'arrondissement de cette dernière. Le ban communal de 945 ha (cf croquis ci-dessous) comprend les communes associées de Leiterswiller et Hermerswiller.



**L'altitude de la commune varie de 132 m à 192 m.**

2) La situation démographique : Contrairement à la population de la Communauté de Communes qui a augmenté de 2300 habitants entre 1990 et 2008 pour atteindre 16200 habitants en 2019 (dernier chiffre disponible), celle de Hoffen (à l'instar de 3 autres communes) décroît depuis près de 15 ans comme l'illustre le graphique p : 5.



Cette donnée est l'un des faits générateurs de la nécessité de mettre en œuvre ce projet.

## **II) OBJET ET PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET.**

**1) Les motivations du maître d'ouvrage :** compte tenu de sa position stratégique le long des axes de communication (RD 263 reliant Haguenau à Wissembourg et siège d'une gare TER reliant Strasbourg à Wissembourg), la commune de Hoffen a vocation à se développer pour maintenir ses effectifs scolaires au sein du Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) et continuer de proposer ses services de proximité. De ce fait, la CCOF souhaite que Hoffen retrouve un certain dynamisme démographique.

L'enjeu pour Hoffen est de proposer un nouveau quartier de village pour inciter de jeunes ménages de s'installer à moins de 15 minutes en train de Wissembourg et 25 minutes de Haguenau. En outre, les zones à dominante d'habitat sont difficilement urbanisables (localisation et morcellement foncier).

Tous ces éléments ont convaincu la CCOF d'engager une procédure de déclaration de projet par une mise en compatibilité du PLU pour permettre l'ouverture à urbanisation de la zone à urbaniser 2 AUa telle qu'elle figure (entourée de pointillés rouges) sur la photo aérienne p : 6.

**NB : CCOF : Communauté de Communes de l'Outre – Forêt.**



pointillés rouges ci-dessous)

2) Objet du projet : le terrain visualisé ci-

**UN SITE À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX**



A ce jour, cet ensemble qui devrait accueillir 19 lots à bâtir pour de l'habitat est classé en zone 2AUa (zone naturelle non équipée ayant vocation à être urbanisée à moyen ou long terme en terme d'habitats, d'implantation de commerces etc..). Il convient donc de procéder à une mise en compatibilité du PLU avec le projet pour permettre la réalisation d'un quartier à dominante d'habitat via un classement en zone 1AUa (terrain non équipé et urbanisable à court ou moyen terme) au PLU.

Ce projet doit permettre de :

- répondre à un besoin démographique et de logements de la commune.
- combler une dent creuse intramuros puis l'aménager.
- éviter l'urbanisation de zones 1AU présentant un intérêt écologique.
- ne pas impacter d'exploitations agricoles via une compensation à laquelle la commune s'est engagée
- la création de jardins et d'espaces verts aura un impact positif sur la biodiversité (absente du terrain en son état actuel).

2) Caractéristiques du projet : Il permettrait de relier le dernier lotissement réalisé (« Bruennelallsmend ») à l'ancienne caserne militaire.

La photo aérienne ci-dessous visualise les voies d'accès de ce terrain intégralement cultivé, zone tampon entre 2 quartiers non reliés entre eux.



3) Localisation du projet : à ce jour, le découpage de la zone « 2AUa » de Hoffen-Leiterswiller ne permet pas la réalisation d'un lotissement sur ce périmètre identifié (en jaune sur le croquis p : 9) car non desservi par les différents réseaux. Compte tenu de l'urbanisation de la zone « 1AUa » (en bleu sur le croquis p : 9) il est nécessaire de faire évoluer son classement au PLU en l'incluant en 1AUa pour répondre à l'objectif déjà mentionné à savoir dynamiser la démographie du village, d'en maintenir les équipements et de compléter l'urbanisation du village avec les retombées positives afférentes.

#### 4) Le projet et son aménagement

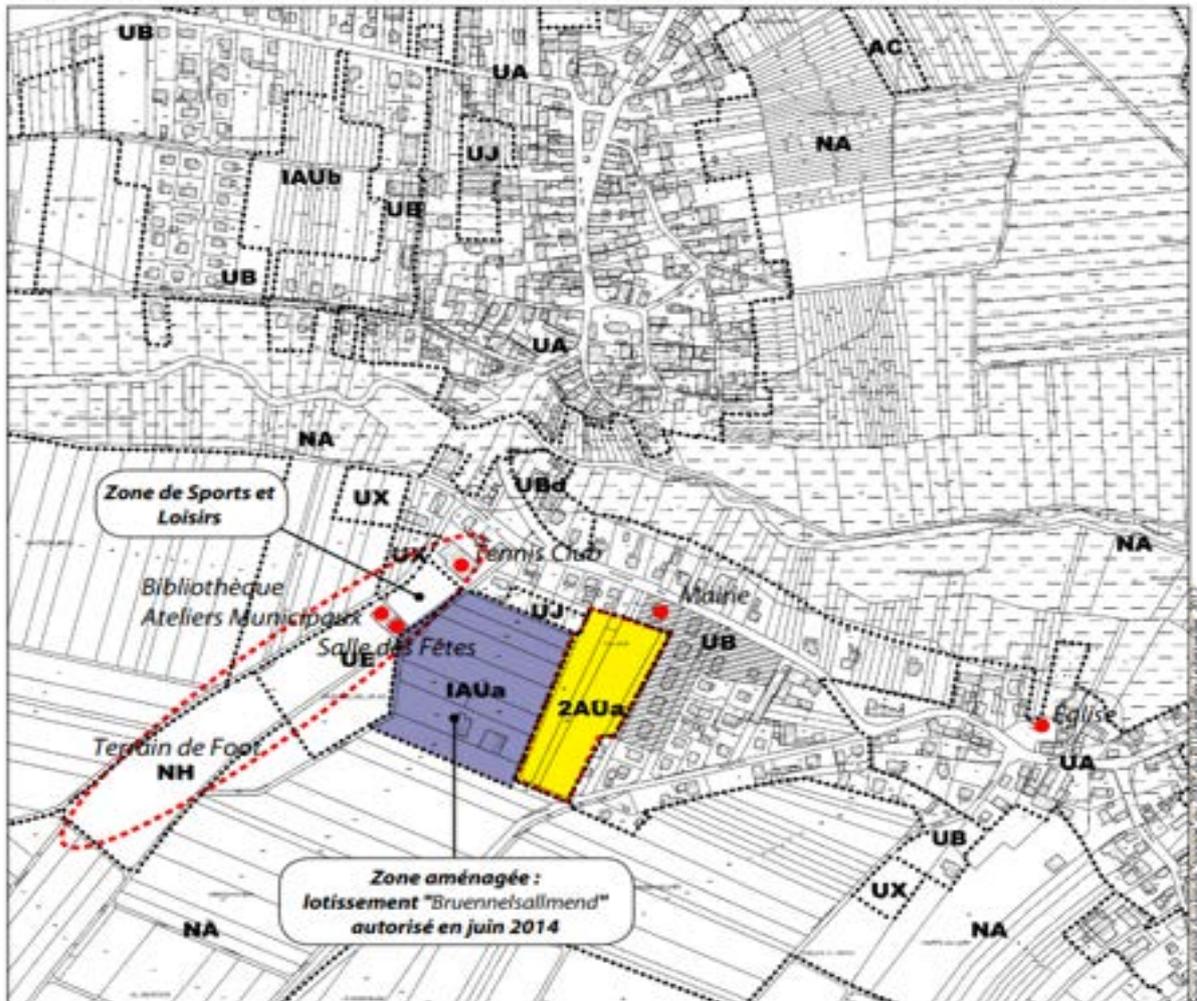
a) objectifs du projet : offrir à la population des possibilités d'implantation à Hoffen afin que la CCOF puisse maintenir son attractivité sur fond de voies de communications listées p : 5. Il s'agira de réaliser un lotissement à dominante d'habitat s'intégrant dans une « dent creuse » urbaine améliorant au passage le maillage viaire du village. Les bâtiments et aménagements devront répondre à des critères environnementaux en réduisant leur impact sur l'environnement (aménagements paysagers de transition avec l'espace agricole, choix énergétiques durables...).

Les photos ci-dessous visualisent les lieux à ce jour avant tout aménagement :



- répondre à des critères environnementaux en réduisant leur impact sur l'environnement (aménagements paysagers de transition avec l'espace agricole, choix énergétiques durables...

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE - ZONAGE - ET LOCALISATION DE LA ZONE "2AUa" A MOFFEN-LEITERSWILLER



b) le programme : doit comporter :

- un raccordement des voies en attentes à l'Ouest situées en zone limitrophe 1AUa où se situe un lotissement existant (cf croquis ci-dessus).
- un traitement paysager sur la façade Sud jouxtant le milieu agricole via une bande large de 2 à 7m.
- une absence de toute liaison routière entre le lotissement et la rue de l'église afin d'éviter tout trafic de transit dans le lotissement.
- un minimum de 19 lots constructibles avec des superficies allant de 3,9 à 6,

ares avec un accès véhicules par lot et une voirie comportant une chaussée et des trottoirs respectivement larges de 5,50 m et 1,50 m.

- le règlement de lotissement doit limiter l'imperméabilisation des sols en imposant un minimum de plantations par lot ainsi que des plantations d'arbres.

c) Éléments du projet d'aménagement : les constructions devront s'implanter le long d'une voie Nord-Sud afin que les jardins soient dos-à-dos formant ainsi 2 trames vertes côté Est et Ouest.

- le système viaire se raccordera sur les amorces réalisées lors de l'opération « Bruennellsallmend » (cf croquis p : 9).

- un parking public côté Sud favorisera le stationnement des véhicules ainsi que les modes de déplacements doux. Le croquis ci-dessous visualise le plan de circulation envisagé dans ce futur lotissement.



- des espaces verts seront créés près de ce parking.

d) les réseaux : Electricité de Strasbourg installera un coffret par parcelle et l'actuel poste de transformation sera remplacé par un autre poste de plus grande capacité.

L'éclairage (LED) sera raccordé à l'existant rue des Pommiers.

La même remarque s'applique au réseau Télécom raccordé aux gaines en attente rue des Pommiers.

Une conduite DN 100 assurera la desserte en eau potable elle-même raccordée à 2 amorces en attente toujours rue des Pommiers et chaque lot aura son propre branchement dont le propriétaire devra demander le raccordement auprès du syndicat des eaux de Seltz.

L'assainissement sera traité en séparatif : les eaux usées seront raccordées au réseau existant rue des Cadres et les eaux pluviales des surfaces recueillies par des avaloirs puis dirigées vers des collecteurs et enfin stockées dans un ouvrage de rétention avant rejet contrôlé dans le réseau existant. Le réseau d'eaux pluviales sera dimensionné pour une pluie d'occurrence vingtennale.

## **CHAPITRE II : OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.**

### **I) LE CADRE JURIDIQUE DE CETTE ENQUÊTE PUBLIQUE.**

Il s'appuie sur les pièces et actes administratifs ci-dessous :

- Code de l'Environnement articles L. 123-1.
- Code de l'urbanisme.
- SCoT de l'Alsace du Nord (SCoTAN).
- PLU de Hoffen approuvé le 6 Septembre 2012.
- Délibération du Conseil municipal de Hoffen en date du 14 Décembre 2020 relative à la mise en compatibilité du PLU de Hoffen.
- Délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt relative à la mise en compatibilité du PLU de Hoffen.
- Évaluation environnementale suite à décision de la MRAe en date du 28 août 2021 après une demande d'examen au cas par cas.
- Décision de M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg du 21 Juillet 2022 désignant M. Yves KLEISER en qualité de Commissaire enquêteur.

### **II) ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.**

Elle s'appuie sur 2 procédures distinctes à savoir une déclaration de projet et une modification de PLU.

#### **1) Objet de la présente déclaration de projet et contexte, de l'évaluation environnementale :**

- a) objet de la déclaration du projet : le terrain à aménager (1,1 ha) se situe entre 2 parties déjà urbanisées. L'aménagement prévu nécessitera la mise en compatibilité du PLU avec le projet (zone 2AUa en zone 1AUa qui devra répondre à des objectifs listés p : 8 et 9).
- b) objet de la modification du PLU : depuis son approbation le 6 Septembre 2012, le PLU de Hoffen n'a subi aucune modification ou révision et à ce jour c'est le CCOF dont dépend la commune de Hoffen qui est compétente en matière d'urbanisme depuis sa création le 1<sup>er</sup> Janvier 2014. Cette modification a été engagée par délibération du Conseil municipal de Hoffen en date du 14

Décembre 2020 lequel a donné son accord pour suite de la procédure pilotée par la CCOF. La commune est couverte par le SCoTAN approuvé le 26 Mai 2009 et dont la révision n°2 est actuellement en cours suite à une délibération du Conseil syndical en date du 7 Septembre 2018. L'objet de la procédure de déclaration modifie le règlement graphique du document d'urbanisme et en créant une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) spécifique.

c) contexte de l'évaluation environnementale : cette demande de la MRAe dans son avis du 27 Août 2021 a pour raison l'unique point du reclassement d'une zone 2AUa en 1AUa . Les recommandations de la MRAe sont :

- justifier la croissance démographique projetée en l'ajustant (à la baisse ?) pour la rendre cohérente avec les constats des années passées ce qui nécessitera de ne reclasser de 2AUa en 1AUa que les seules superficies propres à accueillir le nombre réévalué de nouveaux logements.
- reclasser en A ou N les zones 1AU difficilement aménageables eu égard à la multiplicité des propriétaires.
- démontrer que les objectifs du PLU respectent ceux du SCoTAN en cours de révision ainsi que ceux du SRADDET Grand Est (consommation d'espaces).
- compléter le dossier avec les éléments requis c/ la prise en compte de la ressource en eau potable, de l'assainissement et du paysage.

Dans sa notice explicative de la procédure de de déclaration du projet, le cabinet d'urbanisme In Situ a répondu en partie aux recommandations de la MRAe.

2) Évaluation environnementale : elle obéit à un cadre réglementaire issu de la Directive européenne du 21 Juin 2001 transposée en droit français par ordonnance du 3 Juin 2004 modifiant le Code de l'Environnement, le Code de l'Urbanisme et le Code général des Collectivités territoriales et prévoyant une évaluation environnementale pour certains plans et documents d'urbanisme pouvant impacter l'environnement. L'évaluation environnementale devra :

- lister les raisons pour laquelle le plan a été retenu.
- détailler la teneur du plan ou programme et ses principaux objectifs.

- énoncer les incidences environnementales découlant de ce projet.
- prévoir toute mesure pour éviter/réduire/compenser les incidences négatives sur l'environnement.
- mentionner les études de suivi envisagées.

a) méthodologie : l'interaction doit être constante entre le PLU et l'évaluation environnementale. Cette dernière doit traduire les enjeux environnementaux du projet en les hiérarchisant. Concernant ce projet proprement dit l'évaluation environnementale a abordé les thématiques suivantes :

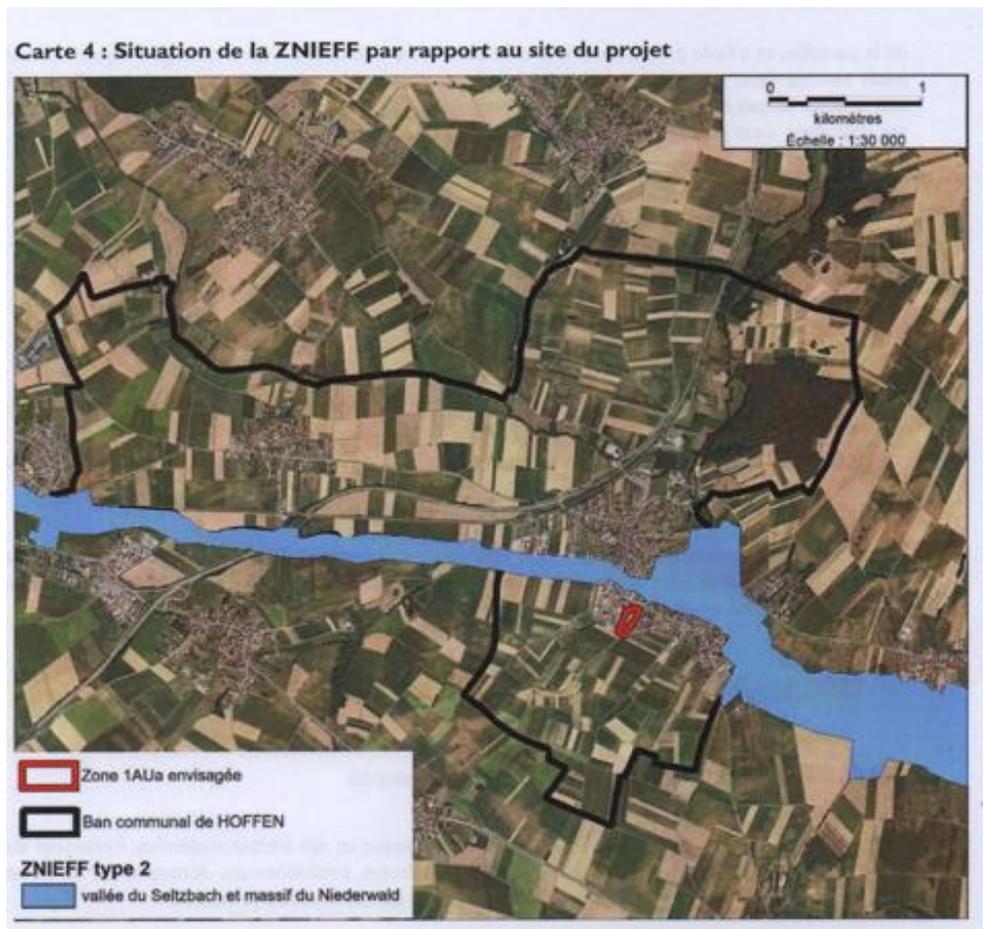
- les incidences sur la santé humaine.
- les incidences sur les milieux naturels et le biodiversité.
- les incidences sur les sites Natura 2000, les espaces protégés et les corridors écologiques.

b) état initial de la zone : diagnostic écologique. Certaines des photos p : 8 visualisent l'état actuel des lieux et une visite de terrain le 9 Septembre 2021 a permis de cartographier les habitats écologiques. On distingue :

- les habitats biologiques : une zone cultivée (luzerne), une prairie mésophile (siège d'organismes se développant sous des températures modérées) et une zone à fourrés arbustifs suite à l'abattage préalable d'une haie.
- espèces végétales protégées : aucune présence détectée.
- espèces végétales invasives : 2 ont été trouvées : la vigne vierge à 5 folioles et le Solidage du Canada. La vue aérienne ci-dessous visualisent, annotations à l'appui, les habitats biologiques évoqués précédemment. .



- zones humides : le site du projet est situé à l'écart de toute zone humide identifiée au GICAL d'Alsace.
- c) enjeux du projet sur l'environnement naturel et la biodiversité :
  - par rapport aux ZNIEFF : la carte ci-dessous montre que le projet n'impacte aucune ZNIEFF même si celle de la vallée du Seltzbach et du massif du Niederwald traverse le ban communal.



- enjeux sur les habitats biologiques et la flore : suite à l'abattage de la haie des fourrés sont apparus (manque d'entretien) et sont souvent le siège d'habitats de nidification et donc de reproduction de diverses espèces d'oiseaux ce qui interdit tout débroussaillage entre le 15 Mars et le 31 Août sans oublier la présence de mammifères en période d'hibernation ce qui réduit la période d'entretien à Septembre-Octobre uniquement.

- enjeux sur la faune : que ce soit sur les mammifères terrestres, les reptiles les chiroptères et les insectes, l'enjeu est jugé faible à nul ce qui n'empêche pas certaines mesures d'évitement (rémanents de coupe à éliminer etc...)
  - enjeux sur les corridors écologiques, et fonctionnalité / trames vertes et bleues : la zone concernée (actuellement 2AUa) n'est pas située dans ou à proximité d'un corridor écologique recensé par le SRCE.
  - enjeu sur les espèces du Plan National d'Action : le site n'interfère avec aucune zone identifiée au PNA même s'il borde une zone à enjeu faible c/ le sonneur à ventre jaune située dans le lotissement voisin.
- d) enjeux du projet sur le paysage : ni le règlement, ni le PADD n'ont été modifiés par cette procédure qui n'entraînera qu'une modification locale de la perception paysagère. Pour éviter tout effet négatif il est prévu :
- un traitement paysager de la façade Sud via un aménagement paysager large de 2 à 7 m.
  - une plantation d'arbres et une végétalisation minimale par lot devront limiter l'imperméabilisation des sols.
  - la voirie devra permettre aux futurs habitants de rejoindre (déplacements doux privilégiés) facilement tous les équipements de la commune.
- e) enjeux sur la santé humaine.
- risques technologiques : sans objet eu égard aux éléments de la modification du PLU qui n'impacte ni sur le règlement, ni sur le lotissement.
  - qualité de l'air : même remarque.
  - éviter/réduire/compenser les effets négatifs : pas de mesure envisagée.
  - pollution des sols : sans objet, les sols n'étant pas pollués (champ cultivé en luzerne).
  - bruit : hormis la circulation automobile des futurs habitants, le projet ne sera pas source de nuisances sonores d'où absence de mesures spécifiques.
- f) enjeux de la déclaration du projet sur la protection de la ressource en eau :
- eaux pluviales et eaux usées : concernant les eaux pluviales, aucune information passée, présents ou à venir sur le futur projet. De ce fait, le projet devra respecter le règlement non modifié s'appliquant aux zones 1AUa :
    - . privilégier l'infiltration.
    - . prévoir la collecte séparée des eaux usées et de ruissellement.

- . si insuffisance des réseaux, limiter l'évacuation des débits en cas de besoin. les eaux usées de Hoffen sont collectées par sa station d'épuration desservant aussi 6 autres communes et mise en service en Octobre 1990 qui peut traiter 1635 m<sup>3</sup>/jour et produire jusqu'à 150 t de boues et matières sèches par an.
  - ni le règlement ni le PADD n'ont été modifiés par cette procédure.
  - incidences négatives : elles seront appréciées dans le dossier « Loi sur l'eau » au moment du permis d'aménager du projet. Vu que le projet prévoit 19 lots ( le SCoTAN impose 17 logements/ha) soit autour de 57 nouveaux habitants dont chacun consommerait 150l/jour d'eau potable on peut évaluer les charges et volumes polluants à venir. (8550 l/jour pour l'ensemble.
  - mesures pour éviter/réduire/compenser les effets négatifs : les eaux usées seront obligatoirement raccordées au réseau existant et traitées à la station d'épuration alors que les eaux pluviales feront l'objet d'un dossier « Loi sur l'Eau » à valider par la suite pour démontrer la faisabilité ou non de leur infiltration. Dans le cas contraire, la non-incidence sur les réseaux et milieux naturels devra être démontrée.
  - enjeux concernant la protection de l'eau souterraine : pas de captage ou de périmètre de protection sur l'emprise du PLU de Hoffen et aucune incidence n'est à relever c/ cette thématique si les principes de gestion sont respectés.
- g) enjeux sur l'agriculture et le foncier : classée en 2AUa et non en A ou N la future zone à lotir n'entraînera aucune perte en terme de surfaces agricoles au PLU de Hoffen.

La commune ayant la maîtrise foncière des 3 parcelles objets de ce projet, la propriété foncière ne sera pas impactée.

h) Enjeux sur les sites Natura 2000 : la commune de Hoffen est dépourvue de site Natura 2000, celui de la forêt de Haguenu étant situé à plus de 2 km au Sud du ban communal de Hoffen.

Ce site Natura 2000 est constitué par la forêt indivise de Haguenu entre les Vosges et le Rhin ; d'une superficie de 19220 ha (dont 14000 ha d'un seul tenant), elle est le 6<sup>e</sup> massif forestier de plaine en France via sa superficie et héberge 11 espèces d'oiseaux nicheurs , 19 habitats écologiques d'intérêt communautaire, 3 espèces de mammifères, 2 espèces d'amphibiens et reptiles, 4 espèces de poissons et autant d'invertébrés.

Compte tenu des caractéristiques du projet, ce dernier n'impactera pas la consommation d'espaces naturels ni d'habitat identifié « Natura 2000 » et aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent dans ni aux abords du site. De ce fait, il aura aucune incidence négative sur l'état de conservation des habitats, espèces et fonctionnalité du réseau Natura 2000.

i) Compatibilité avec les documents de planification : toute évaluation environnementale s'articule avec divers documents d'urbanisme, plans et/ou programmes mais peut, en cas de besoin, se référer à d'autres documents.

- le Schéma de Cohérence Territoriale d'Alsace du Nord (SCoTAN) : Hoffen en fait partie. Un SCoT a pour finalité de fixer les orientations fondamentales d'un territoire donné ceci à échéance de 20 ans : équilibre entre les espaces urbains (et à urbaniser) et les espaces naturels, satisfaire les besoins en logements, activités économiques, équipements publics et moyens de transport. Bien sûr tous les aspects environnementaux sont à prendre en compte. Le SCoTAN a fait l'objet d'une révision en date du 7 Septembre 2018. La déclaration de projet de Hoffen en respecte les orientations car le plan de règlement prévoyait déjà à long terme l'urbanisation de ce secteur. De plus, le projet va dans le sens du PADD du PLU de Hoffen : «relier les espaces bâtis entre eux afin de créer des enveloppes urbaines cohérentes ».

Par contre, le projet génère une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « Bruennellsallmend » fixant le cadre de l'aménagement prévu via les objectifs en matière de :

- . densité de logements à produire.
  - . raccordement viaire (voiries).
  - . traitement paysager de la lisière agricole.
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhin-Meuse (SDAGE)2022-2027. Hoffen est concerné par ce SDAGE mis en œuvre le 1<sup>er</sup> Janvier 2022 et dont les orientations se déclinent en 6 grands thèmes :
- . eau et santé eau potable de qualité, eau de qualité pour la baignade
  - . eau, nature et biodiversité respecter, restaurer et sauvegarder
  - . eau et rareté : prévenir les surexploitations et les déséquilibres éventuels.
  - . eau et aménagement du territoire : gérer les crues prévenir les inondations, assurer un bon traitement des eaux usées, bonne gestion des eaux potables

- . eau et pollution : prévenir/réduire toutes sortes de pollutions.
  - . eau et gouvernance : anticiper la gestion des eaux, les gérer à l'échelle de tout le district hydrographique, y sensibiliser le public, et au final mieux connaître pour mieux gérer.
- compatibilité avec le SDAGE et le PGRI : les 2 tableaux ci-dessous listent tous les items c/ les dispositions /orientations du SDAGE et du PGRI concerné et il en résulte que le projet, de par sa localisation comme de ses caractéristiques, est soit compatible soit sans impact sur leurs préconisations.

Tableau 4 : Orientations fondamentales et dispositions du SDAGE

Thème	Orientations	Disposition	Compatibilité du projet
2 – eau et pollution	<b>T2 – O3.2</b> Améliorer la gestion des systèmes d'assainissement publics et privés, et maîtriser la pollution déversée dans ces systèmes	<b>T2-O3.3.2</b> Veiller à gérer le flux de façon cohérente entre ce qui est admis dans les réseaux d'une part et ce qu'acceptent les ouvrages d'épuration d'autre part	Les eaux pluviales du projet urbains devront au maximum être infiltrées.
3 – eau, nature et biodiversité	<b>Orientation T3 – O1</b>	T3 – O1.1 – D1	Hors suspicion de zone humide. Sinon, dossier loi sur l'eau avec mesures compensatoires.
	<b>Orientation T3-O3 :</b>	T3 – O1.2- D1	
5 – eau et aménagement du territoire	<b>T5A – O3</b> Prévenir l'exposition aux risques d'inondations à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse. <b>T5A – O1.1</b> améliorer la connaissance des zones inondables et inondées	<b>T5A-03.1-D2</b> : promouvoir la reconquête des zones d'expansion des crues par la sensibilisation des acteurs locaux et des porteurs de projets	Projet hors zone inondable
	<b>T5A-O3.2</b> : relative aux limitations des rejets d'eaux pluviales directement dans les cours d'eau	/	Les eaux pluviales du projet seront infiltrées

	Compatibilité avec le projet
<b>Objectif 1 : Favoriser la coopération entre les acteurs</b>	
Encourager le développement de structures d'actions à l'échelle des bassins versants :	Sans objet.
Assurer une coordination transfrontalière	Sans objet.
<b>Objectif 2 : Améliorer la connaissance et développer la culture du risque</b>	
Améliorer la connaissance aléas : retour d'expérience après inondation majeure, étude des crues utiles à la gestion de crise vulnérabilité : cartographier les enjeux dans le cadre des stratégies locales et des plans de prévention des risques d'inondation	Sans objet : zone non inondable
Capitaliser les éléments de connaissance via les services de prévision des crues	Sans objet : zone non inondable
Informier le citoyen : maires, grand public, scolaires, citoyens concernés par des dispositifs de protection	Sans objet : zone non inondable.
<b>Objectif 3 : Aménager durablement les territoires</b>	
Préserver les zones d'expansion des crues (zones inondables en milieu non urbanisé) et ne pas augmenter les enjeux en zone inondable ;	Terrain naturel avant aménagement hors zone inondable
Limiter le recours aux ouvrages de protection, prendre en compte leurs apports et leurs défaillances potentielles dans l'aménagement et l'urbanisation ;	Sans effet
Réduire la vulnérabilité des enjeux en zone inondable.	Pas d'aggravation des écoulements
<b>Objectif 4 : Prévenir le risque par une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau</b>	
Identifier et reconquérir les zones d'expansion des crues (études spécifiques, sensibilisation des acteurs) ;	Sans objet.
Limiter les rejets d'eaux pluviales dans les cours d'eau, encourager l'infiltration	L'infiltration des eaux pluviales est le mode de gestion retenu
Limiter l'accélération et l'augmentation du ruissellement	Les eaux pluviales seront gérées « in situ »
Préserver les zones humides (complémentaire avec le Thème 5B du SDAGE)	Absence de zone humide.
Prévenir le risque de coulées d'eau boueuse	Sans objet : non concerné
<b>Objectif 5 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale</b>	
Améliorer la prévision et l'alerte	Sans objet.
accompagner les collectivités dans la mise en place de système d'alerte adapté aux crues soudaines	Sans objet.
renforcer la coopération internationale	Sans objet.
Se préparer à la crise	Sans objet.
développement des plans communaux de sauvegarde et plans de continuité d'activité	Sans objet.
exercices d'alerte de crue	Sans objet.
Maintenir l'activité pendant la crise et favoriser le retour à une situation normale	Sans objet.
Actions sur les réseaux et prise en charge psychologique des populations	Sans objet.

- compatibilité avec le SAGE et le SRCE : Hoffen n'est inclus dans aucun SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) que ce soit pour les eaux superficielles ou les eaux souterraines et n'a pas d'influence négative sur les objectifs fixés au SAGEECE de la Sauer.

La déclaration de projet a pris en compte le SRCE (Schéma Régional de Cohérence écologique) car il ne s'intègre pas dans un corridor écologique

quelconque et ne vient pas en perturber un autre (Forêt de Haguenau).

- compatibilité avec le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) : situé en zone urbaine, le terrain concerné une fois aménagé n'augmentera pas les flux de circulation quels qu'ils soient générateurs de pollution d'autant plus qu'il jouxtera une piste cyclable récemment aménagée.

### 3) Résumé non technique :

a) Introduction / Méthode de mise en oeuvre : l'évaluation environnementale s'est limitée à répondre aux enjeux identifiés par la MRAe et précédemment cités. A ces thématiques en ont été ajoutées d'autres comme celles énoncées p : 15 à 17.

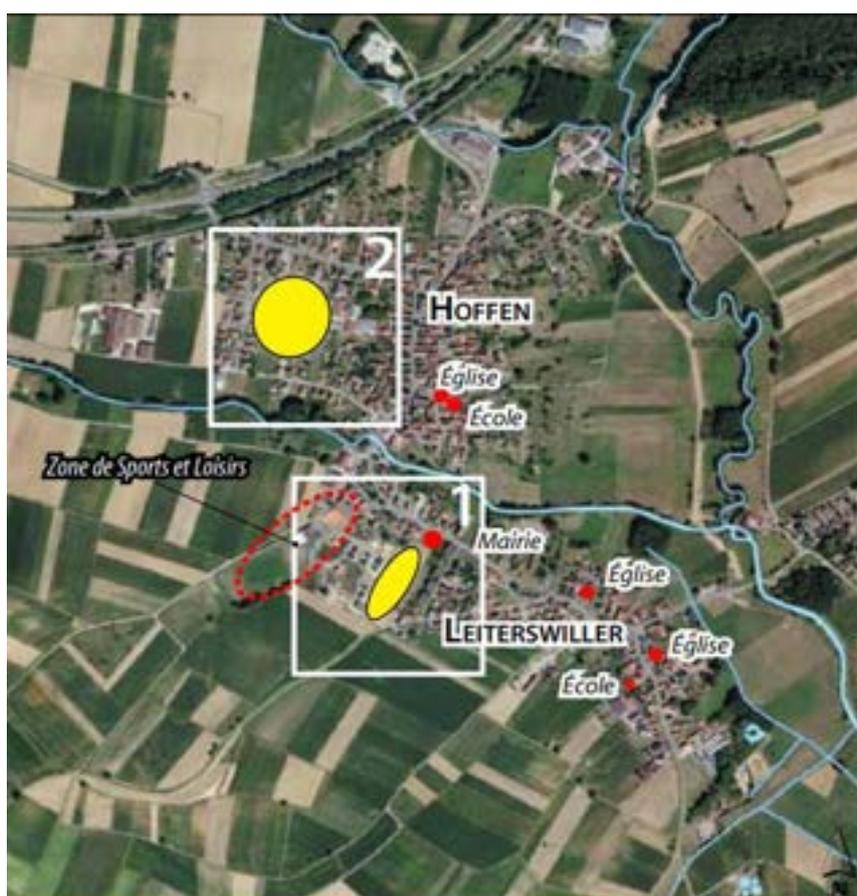
b) Synthèse des constats : au niveau du diagnostic de l'état initial comme des enjeux et des incidences et mesures environnementales, aucun impact significatif de ce projet sur l'environnement n'a été décelé. Les incidences et mesures environnementales de la déclaration de projet sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

Thématiques	Enjeux	Etat initial avant modification du PLU	Incidences de déclaration de projet	Mesures pour éviter, réduire sinon compenser
Risque inondation	Vulnérabilité des biens et personnes	Sans objet – non concerné	aucune	aucune
Zone humide	Assèchement, remblais	Absence supposée de zone humide	Aucune	aucune
NATURA 2000 TVB, ZNIEFF	Atteinte sur la continuité écologique et espèces	Sans objet : le site de la modification n'est pas inclus en Natura 2000 ou ZNIEFF. Il se trouve à l'écart des corridors SCOTAN et SRCE	aucune	aucune
Habitats biologiques	Imperméabilisation des sols	Champ cultivé en luzerne + prairie de fauche + friche à fourrés	Reconversion des sols	Eviter la repousse de la zone de fourrés pré-arbustifs : modalités d'entretien par fauche et girobroyage.
Capacité des réseaux et ouvrages	Apport d'eau usée supplémentaire et d'eau pluviale	Sans objet : pas d'urbanisation	privilégier la gestion extensive des eaux pluviales par infiltration	Dossier loi sur l'eau et porté à connaissance à produire. Vérification de la capacité de la STEU de Hoffen
Protection ressource en eau	Zone en dehors de tout périmètre de captage	Sans objet	Risque de pollution de nappe en phase travaux et finale	Privilégier l'infiltration des eaux pluviales, Réseaux d'assainissement étanche, Ouvrages de prétraitement

### **III) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.**

Comme déjà évoqué précédemment, la commune de HOFFEN souhaite enrayer son déclin démographique amorcé en 2006 et dispose à ce jour d'un potentiel intramuros urbanisable de 6,4 ha complétant l'enveloppe urbaine des 3 villages répartis en 6 zones « AU » dont 2 à Hoffen : 1 zone intramuros 1AUb de 1,9 ha  
1 zone 1 AUc de 0,8 ha.

Outre 2 zones AU à Hermerswiller non concernées par cette déclaration de projet on recense 2 zones à Leiterswiller dont cette zone 2 AUa de 1,2 ha prolongeant la zone 1AUa au lieu-dit « Bruenneallsmend » et site retenu pour cette déclaration de projet (cf croquis ci-dessous). La commune souhaite aussi promouvoir le logement intermédiaire et collectif.



1) Orientations d'aménagement : la vue aérienne ci-dessous met en évidence que le site « Bruennenallsmend » se situe tout près des équipements administratif (la nouvelle mairie est opérationnelle depuis le 12 Octobre 2022) et de la future école de HOFFEN-LEITERSWILLER.



**PS :** Petite faute de frappe sur le croquis :: la nouvelle mairie se situe non pas à 800 m mais à 80 m de la zone concernée (constat fait sur place par moi-même) Le schéma ci-dessous détaille les futures voiries appelées à desservir cette potentielle future zone 1AUa.



2) Programmation : les principes généraux d'aménagement durable devront être pris en compte à savoir :

- hiérarchiser les voiries avec places de stationnement sur les espaces communs desservant les lots.
- promouvoir des espaces publics de qualité et y associer les habitants..
- favoriser les constructions permettant d'exploiter les énergies renouvelables (panneaux solaires) réduisant les besoins énergétiques.
- traiter les eaux pluviales via la réalisation de dispositifs de stockage mais aussi d'infiltration pour éviter d'éventuelles ruissellements ou inondations lors de phénomènes météorologiques dangereux.

Dans ces conditions, l'aménagement devra comporter :

- un cheminement piétons/cycles (en pointillés jaunes sur le croquis p : 23) afin de relier la zone de sports et loisirs (à l'Ouest de la zone envisagée) à la nouvelle mairie (au N-E de cette zone).
- en limite Sud, opter pour des maisons individuelles pour limiter l'impact paysager du projet depuis l'espace agricole.
- une offre de logements diversifiée entre habitat collectif, intermédiaire et Individuel selon une répartition restant à définir.
- une densité minimale de 19 logements/ha limitera la consommation d'espaces aucun chiffre maximal (pour préserver les espaces verts) n'a été avancé.
- 3 accès automobiles depuis le Sud, le N-O et le S-O sont à prévoir. 1 accès réservé aux mobilités douces en direction de la rue des Cèdres doit être créé mais pas forcément à l'angle N-E du site où se trouve la mairie.
- espaces verts : privilégier une végétation locale dense au niveau des franges urbaines Sud pour une bonne transition entre les futurs habitats et l'espace agricole ouvert au Sud (en beige et brun sur la photo aérienne p : 23).
- stationnement : éviter tout débordement de stationnement dans les rues surtout en périphérie du projet par un nombre suffisant de places sur les espaces communs. Des emplacements seront aménagés sur les parcelles individuelles (besoins résidentiels) et en « poches » de stationnement public ou le long des voies ouverte à la circulation automobile pour prendre en compte le stationnement non-résidentiel.

Aucune urbanisation avant 2026 ?

#### **IV) BILAN DE LA CONCERTATION : AVEC LE PUBLIC ET LES PPA (PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES).**

1) Avec le public : à ma connaissance et après étude détaillée de la déclaration de projet et questions posées au maître d'ouvrage aucune réunion publique n'a été organisée en amont, il est vrai que nous sommes en présence d'une déclaration de projet pour mise en compatibilité avec le PLU de HOFFEN et que tous les propriétaires des parcelles concernés par cette opération, sauf un, ont donné leur accord en amont pour les vendre à l'aménageur, la société SOVIA basée à COLMAR.

2) Personnes publiques associées : Une réunion d'examen conjoint s'est tenue le 8 Juillet 2022 au siège de la CCOF à HOHWILLER avec comme ordre du jour :

- la présentation du dossier.
- les avis des Personnes publiques associées.
- les questions-réponses avec les Personnes publiques associées.

Personnes présentes :

- M. Olivier ROUX Vice-Président de la CCOF.
- M. Zhivko GEORGIEV de la CCOF Chargé de mission Urbanisme.
- Mme Elsa GRANDEMANGE représentant le Président du PETR Alsace du Nord.
- M. Alexandre TREIBERT représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Alsace.
- M. Pierre OZENNE, DDT du Bas-Rhin, représentant le Sous-Préfet chargé de l'arrondissement de HAGUENAU-WISSEMBOURG.
- Mme Charlotte LESOURD, DDT du Bas-Rhin.
- M. Didier BRAUN, Maire de HOFFEN.
- M. Thierry KOCHER, Maire délégué de LEITERSWILLER.
- M. David ECKSTEIN, du Bureau d'Études Atelier inSitu.

Personnes excusées :

- M. le Président de la Collectivité Européenne d'Alsace.

Personnes absentes :

- M. le Président de la Région Grand Est.
- M. le Président de la Chambre des Métiers d'Alsace.
- M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Alsace Eurométropole.

Sur demande de M. ROUX (CCOF) et après un tour de table, M. ECKSTEIN ((inSitu)

Informe l'assemblée que 9 années se sont écoulées depuis l'approbation (6 Septembre 2012) du PLU de HOFFEN d'où impossibilité de procéder à une modification d'où ce choix de la déclaration de projet d'autant plus que la CCOF n'envisage pas à ce jour une révision générale de son PLUI. En outre, la disponibilité foncière pour la zone 2AUa (1,18 ha) existe car « tous les propriétaires sont vendeurs ». De plus, l'analyse des potentialités intramuros et la forte rétention foncière de la commune ont poussé les élus à opter pour cette zone 2AUa d'autant plus que les divers équipements (nouvelle mairie, future école, bibliothèque etc...) sont géographiquement très proches.

M. BRAUN, Maire de HOFFEN rappelle que la fermeture de la caserne (5 bâtiments) en 2010 a entraîné un déclin démographique de sa commune. Les anciens bâtiments de la caserne sont en cours de réaménagement (chose faite pour d'entre eux) afin de proposer des logements aidés.

M. OZENNE (DDT) confirme l'impossibilité d'ouverture d'une procédure de modification de PLU au-delà de ce délai de 9 ans pour ouvrir une zone à urbanisation. Cette mise compatibilité n'est que la résultante d'un projet dont il faudra mieux valoriser l'intérêt général. A ses yeux, le dossier a-t-il pour objet d'acter un véritable projet communal ou d'entériner un projet d'aménagement ? Cette ambiguïté interroge sur les motivations de cette déclaration de projet.

Pourquoi aménager cette zone 2AUa alors que 2 zones 1AUa existent déjà à HOFFEN ? Ce choix pourrait créer une surabondance de logements et il convient de maîtriser l'urbanisation des autres zones. M. OZENNE rappelle que 81 logements sont vacants à HOFFEN et que la Loi Climat et Résilience impose la réduction de la consommation foncière puis le « ZAN » (Zéro Artificialisation Nette). Tous ces paramètres l'interrogent sur la pertinence de cette opération.

MM. BRAUN et KOCHER pensent que ce chiffre de 81 logement vacants issus de l'INSEE sont « très surestimés » et souhaitent confronter cette estimation avec l'étude du Département pour bien cerner la « réalité » de la vacance. En outre, la commune ne dispose pas d'outil permettant d'agir sur cette vacance.

M. OZENNE rappelle la primauté de l'intérêt général et la nécessité d'aménager toutes les zones 1AU et se demande enfin si une AFU (Association Foncière Urbaine) a bien été proposée aux propriétaires de ces zones 1AU et relève que le dossier ne permet pas d'identifier les propriétaires qui veulent vendre et ceux qui ne veulent pas.

M. BRAUN indique qu'une majorité de ces derniers ont refusé les propositions d'un autre promoteur il y a quelques années. Seule une minorité de petits propriétaires fonciers étaient partants pour aménager ces zones d'où cette situation de blocage actuelle.

M. OZENNE explique que dans ce cas la DUP avec expropriation peut s'envisager. Ce que la CCOF et la commune ne souhaitent pas eu égard au caractère disproportionné de cette DUP par rapport aux avantages qui en résulteraient. Selon M. OZENNE une augmentation de la taxe foncière sur le non-bâti libèrerait du foncier ce à quoi s'oppose M. ROUX dans le contexte actuel de baisse du pouvoir d'achat des Français.

Le SCoT souscrit aux propos de M. OZENNE et selon Mme GRANDEMANGE, HOFFEN n'a pas vocation à s'étendre et doit d'abord satisfaire l'objectif de 70% du besoin de logements en intramuros et que depuis l'été 2021 la consommation foncière est comptabilisée.

M. ECKSTEIN rappelle que le site comble une dent creuse (et n'étend donc pas la commune) et souhaite que la notion d'extension soit clarifiée.

Toutefois chacun convient de la pertinence de la localisation du projet eu égard aux possibilités de connexions avec le tissu urbain existant.

M. BRAUN exclut tout « chantage » avec ses administrés et M. ROUX estime que les applications de la Loi Climat ne permettent pas à la CCOF de faire des choix pertinents.

M. OZENNE relève que la diminution de la taille des ménages remet en cause la production de grands logements ce à quoi M. ECKSTEIN indique que la densité est calquée sur le minimum imposé par le SCoT (17logements/ha) et M. BRAUN ajoute que la densité pourrait être revue à la hausse et l'OAP du secteur afficher plus d'ambition en matière d'habitat groupé (maisons en bande, bi-famille..).

M. ROUX précise que ce collectif rendrait les parcelles en individuel plus grandes et donc plus faciles à aménager.

La CAA souhaite renforcer les justifications du projet (issu d'une opportunité de promoteur ?) M. ECKSTEIN rappelant que le promoteur ne s'y est intéressé qu'après choix du site tout en reconnaissant que le dossier est « peut-être insuffisamment clair » sur ce point ». La CCA note que l'aménagement de cette zone 2AU permet de « fermer un front urbain » cohérent dans la commune sans impact sur une exploitation agricole le site étant peu propice à la culture.

En conclusion il est proposé de reprendre le dossier en mettant l'accent sur l'impossibilité d'aménager tel que souhaité les autres zones 1AU de HOFFEN et d'étoffer le dossier via une étude approfondie c/ la vacance dans la commune et la rétention foncière sur les zones 1AU.

En outre, la question d'une plus forte densité permettant de proposer des logements plus petits (et donc plus abordables) doit être posée de même qu'une forme de rééquilibrage communal en matière de création de logements pour s'assurer que les zones 1AU restantes ne fassent exploser la construction de futurs logements.

Suite à donner :

- reprise du dossier.
- vérifier les données foncières sur les zones 1AU et identifier les propriétaires favorables à un aménagement (et donc potentiellement vendeurs) et ceux qui ne le sont pas.
- transmission par le SCoT de l'étude du Département sur le logement vacant à HOFFEN.
- envoi aux PPA présentes du dossier repris pour avis.

### CHAPITRE III : DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

La maîtrise d'ouvrage de cette enquête publique incombe à la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt (CCOF) qui compte 16241 habitants (dernier recensement de 2018) répartis sur 13 communes.

Le maître d'ouvrage a bénéficié de l'appui technique du bureau d'études inSitu qui a rédigé le rapport de présentation mais aussi les diverses annexes (plan de situation, notices explicatives, OAP, plan général des travaux, règlement graphique modifié), l'Évaluation Environnementale étant rédigée par M. VISCONTI du bureau d'études Écolor.

1) Désignation du Commissaire enquêteur : par décision n° E22000079/67 en date du 21 Juillet 2022 par M. le Président du Tribunal Administratif a désigné M. KLEISER Yves en qualité de Commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative la mise en compatibilité du PLU de la commune de HOFFEN.

2) Initiatives prises par le Commissaire enquêteur : préalablement à l'ouverture de l'enquête publique j'ai rencontré en date du 1<sup>er</sup> Septembre 2022 au siège de la CCOF M. GEORGIEV Chargé de mission Urbanisme pour définir l'ensemble des modalités de cette enquête publique ainsi que les dates de permanences pour accueillir et informer le public. En outre et le 27 Septembre 2022, je me suis rendu sur le site concerné afin de bien en cerner tous les éléments et ai vérifié en même temps la réalité et la conformité de la publicité par voie d'affichage selon la réglementation en vigueur que ce soit en mairie de HOFFEN ou au siège de la CCOF à HOHWILLER ,lieux pour tenir mes 5 permanences.

3) Composition du dossier : ce dossier dont toutes les pièces ont été cotées en début d'enquête comporte les documents suivants :

- 1 notice explicative (34 pages)
- 1 notice explicative à annexer au rapport de présentation du PLU (19 pages)
- 1 plan de situation (2 pages)
- 1 règlement graphique modifié (1 planche)
- 1 tableau de surfaces modifié
- 1 plan général des travaux
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (15 pages)
- 1 évaluation environnementale (34 pages)
- l'avis n°MRAe 2022AGE52 de la MRAe (10 pages)

- le PV de la réunion d'examen conjoint au siège de la CCOF le 8 Juillet 2022 pour présentation aux PPA de la déclaration de projet du lotissement « Bruennellsallmend 2 ».

- en date du 22 Novembre 2022 et en même temps que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage j'ai eu connaissance d'un recours formulé à titre gracieux par la CCOF contre l'avis de ma MRAe en date du 27 Août 2021. Il a été adressé le 18 Octobre 2022 par courrier recommandé avec AR à cette dernière.

Le mémoire en réponse de même que le recours gracieux du maître d'ouvrage figuraient en PJ de ce courriel qui m'a été adressé ce même jour.

Le dossier d'enquête publique a été consultable gratuitement sur un poste Informatique au siège de la CCOF via une adresse dédiée aux heures d'ouverture habituelles et une version papier a été consultable au siège de la CCOF de même qu'en mairie de HOFFEN.

4) Déroulement de l'enquête publique : cette enquête s'est déroulée du 3 Octobre au 2 Novembre 2022 soit durant 31 jours consécutifs.

a) Publicité de l'enquête publique : les affichages sur sites (cf p : 30) ont été effectués selon la réglementation en vigueur et les avis d'ouverture en ont été publiés dans les Dernières Nouvelles d'Alsace et l'Est Agricole et Viticole en date des 16 Septembre et 7 Octobre 2022.

b) Permanences : d'un commun accord avec M. GEORGIEV les dates et heures de celles-ci ont été fixées comme suit :

- Lundi 3 Octobre 2022 de 9h à 12h au siège de la CCOF.
- Vendredi 14 Octobre 2022 de 13h à 16 h au siège de la CCOF.
- Jeudi 20 Octobre 2022 de 15h à 18h à la mairie de HOFFEN.
- Jeudi 27 Octobre 2022 de 15h à 18h à la mairie de HOFFEN.
- Mercredi 2 Novembre 2022 de 9h à 12h au siège de la CCOF.

J'ai aussi activé la procédure pour que le registre d'enquête dématérialisé soit déverrouillé à la date et heure (3 Octobre 2022 à 9h) d'ouverture de l'enquête publique pour que le public puisse y avoir accès et porter ses éventuelles observations pour une clôture le 2 Novembre 2022 à 12h.

5) Analyse comptable des permanences : au total, 2 observations (plus de 2 pages pour l'une d'entre elles) ont été portées par voie électronique et 1 directement sur le registre « papier »



## **DEUXIÈME PARTIE.**

### **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

#### **I) CONCLUSIONS RELATIVES AU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.**

L'ensemble des pièces exigées pour cette enquête publique figuraient bien dans le dossier mis à la disposition du public. Malgré 2 ou 3 imprécisions mineures sur les plans et une faute de frappe signalée p : 23 de mon rapport mais ne prêtant pas à conséquence, tous les éléments ont correctement matérialisé les limites de zonages et délimitation des parcelles.

La publicité, conformément à la réglementation en vigueur, a permis une bonne information du public.

Le 8 Juillet 2022, une réunion d'examen conjoint a réuni les porteurs du projet et les PPA. Ces dernières ont pu formuler leurs remarques et avis qui sont synthétisés p : 26 à 28.

#### **II) EXAMEN DES AVIS DES PPA ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC AINSI QUE CELLES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR. RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE.**

Suite à mon PV de synthèse envoyé le 3 Novembre 2022 et reprenant en les synthétisant toutes les observations formulées durant le temps de l'enquête publique, la CCOF m'a renvoyé son mémoire en réponse par courriel en date du 21 Novembre 2022.

L'intégralité de ce courrier figure p : 33 à 39 du présent rapport avec mes réponses point par point directement après chaque argumentaire de la CCOF maître d'ouvrage.

Hohwiller, le 21 novembre 2022



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

Téléphone 03 88 05 61 10  
Email [contact@cc-outreforet.fr](mailto:contact@cc-outreforet.fr)  
Web [www.cc-outreforet.fr](http://www.cc-outreforet.fr)

Le Président

à M. Yves KLEISER  
Commissaire enquêteur  
2, rue des Ormes  
67204 ACHENHEIM

Objet : Réponse au PV de synthèse de l'enquête publique portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de HOFFEN.

P.J. : copie du courrier de Recours amiable contre la décision délibérée du 27/08/2021 de soumettre à évaluation environnementale la modification n°1 du PLU de HOFFEN.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

À la suite de l'enquête publique de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de HOFFEN qui s'est déroulée en mairie de Hoffen et au siège de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt du lundi 3 octobre au mercredi 2 novembre 2022 inclus et à la réception de votre procès-verbal de synthèse, vous trouverez les réponses aux questions soulevées par les personnes publiques associées lors de la phase de consultation des PPA.

- Concernant les questions relatives aux observations de M. et Mme FRIEDERICH lors de leur venue le 14/10/2022 :  
La parcelle n°36, actuellement située en zone constructible « UB » du PLU est effectivement reclassée en zone « 1AUa » afin d'ajuster au mieux les contours de la zone à aménager. Cette remarque a bien été précisée dans le document soumis à l'enquête. Il n'y a pas de conséquences particulières à ce changement, les zones 1AU et UB étant toutes deux constructibles. Par ailleurs ce changement devrait être positif, dans la mesure où il exclut cette parcelle du périmètre de l'OA « Cité des Cadres » (cf. plan de zonage actuel) qui est indiqué en page 206 du rapport de présentation du PLU.  
Réponse du Commissaire enquêteur : M. et Mme FRIDERICH craignent une perte de la valeur marchande de cette parcelle suite à son reclassement de « UB » en « 1AU ». Cela ne change

rien au caractère constructible de cette parcelle mais ne dissipe pas les craintes de M. et Mme FRIDERICH. Je note que le devenir de cette parcelle n'impactera pas le projet d'aménagement.

La « partie blanche » est reclassée en zone « UB » du PLU, comme indiqué graphiquement dans la notice. La délimitation a été fixée au niveau de la « clôture » arrière de la propriété implantée sur les parcelles 36 et 304.

La présente mise en compatibilité du PLU n'est pas nécessairement liée à l'existence ou non de promesse de vente. Il appartiendra, ultérieurement, à l'aménageur et aux différents propriétaires de trouver un accord. Aussi, si les propriétaires de parcelles incluses dans le périmètre de la nouvelle zone IAU ne souhaitent pas vendre, ils restent libres de refuser que leur propriété n'intègre pas le projet de lotissement qui sera à réajuster en conséquence.

Réponse du Commissaire enquêteur : M. et Mme FRIDERICH ainsi que leur mère ne souhaitent aucunement vendre cette parcelle appartenant à cette dernière qui y habite dans une maison, ceci malgré des « incitations », selon eux, d'un élu de la commune.

Le périmètre de cette OA sera calibré, comme le répond le maître d'ouvrage, selon la position de M. et Mme FRIDERICH quelle qu'elle soit.

Indépendamment de l'évolution du PLU proposée, la SCI qui possède les parcelles 36 et 304 reste entièrement libre de ne pas les vendre et d'en conserver la jouissance. Il conviendra simplement à l'aménageur, quel qu'il soit, de modifier son périmètre en conséquence et de ne pas y inclure les parcelles en question. La modification de zone UB en IAU n'a aucune conséquence sur le caractère constructible de la zone et n'entrave aucunement le droit de propriété.

Toutefois, si telle est bien la demande de la SCI, la collectivité est disposée à maintenir la parcelle n°36 dans sa configuration actuelle, en zone UB. Concernant la parcelle 304, il convient de préciser que cette dernière est actuellement classée en zone 2AUa, et donc inconstructible en l'état, y compris le jardin de la propriété.

Réponse du Commissaire enquêteur : La contribution de la commune lève toute ambiguïté quand au devenir des parcelles 36 et 304 et devrait dissiper les inquiétudes de M. et Mme FRIDERICH.

L'enquête publique n'est pas une mise devant le fait accompli, mais au contraire une opportunité de s'exprimer. Il n'y a aucun préjudice et de toute évidence l'information a été bien reçue.

Réponse du Commissaire enquêteur : Je suis d'accord avec la réponse de la commune.

Concernant les questions relatives aux observations de la MRAe :

En préambule, je note que la CCOF a engagé un recours gracieux contre l'avis de la MRAe par courrier en RAR adressé à cette dernière le 18 Octobre 2022. A ce jour, elle n'a pas encore donné suite à ce recours.

Lors de l'avis de la MRAe de soumettre à évaluation environnementale la modification du PLU, la collectivité avait donné des éléments de réponse qui figurent en pièce jointe.

De plus, le dossier a été complété dans l'intervalle et répond aux divers questionnements de la MRAe :

Concernant l'intérêt général, le dossier développe et indique les éléments qui permettent de considérer qu'en l'absence de secteur de développement urbain, et malgré la valorisation de son potentiel intramuros, la commune risque très certainement de voir sa démographie continuer de diminuer, mettant notamment en péril la viabilité de ses équipements scolaires. Nous attirons l'attention sur le fait que, malgré le lotissement déjà réalisé, Hoffen connaît une baisse démographique ces dernières années, preuve que le potentiel intramuros ne suffit pas toujours à inverser la tendance.

Réponse du Commissaire enquêteur : Si les autres zones 1AU sont très difficilement urbanisables, j'ai relevé sur le cadastre quelques « dents creuses » où de nouvelles constructions pourraient être réalisées même si je ne méconnais pas les difficultés de procédure (partage, successions) susceptibles d'en découler

Si les besoins en logements qui justifient ce projet semblent discutables, à défaut de « contre-expertise » et en accord avec la réunion d'examen conjoint (cf. compte rendu de la réunion), l'étude est sérieuse et documentée.

Les différentes notices du dossier ont été complétées par une analyse du potentiel de logements vacants, dont la mobilisation est très incertaine. La collectivité ne dispose pas de logements vacants et d'aucun levier permettant de forcer les propriétaires à vendre ou louer leur bien. Un PLH est en cours d'élaboration et il conviendra d'en faire le bilan afin de vérifier l'efficacité du dispositif à terme.

Réponse du Commissaire enquêteur : entre les données de l'INSEE faisant état de 81 logements vacants et les affirmations verbales du maire délégué réduisant ce chiffre à moins de 10 unités il m'est difficile d'avoir un chiffre fiable. Néanmoins, ce potentiel existe et il me semble possible d'y loger les quelques 50 futurs habitants potentiels évoqués dans ce projet.

L'objectif de diviser de moitié la consommation foncière, par rapport à la période 2011-2021 est un objectif national. A ce stade il convient d'attendre les arbitrages régionaux (SRADDET) afin de connaître les répartitions territoriales et les réductions qui seront à apporter localement. A ce jour, si la consommation foncière faite est déjà décomptée, aucune précision n'est encore apportée dans les documents de planifications de rangs supérieurs (STRADDET, SCoT). A noter toutefois, qu'à l'échelle de Hoffen, la consommation foncière du projet de lotissement est bien moitié moins importante que celle de la « première tranche ».

Réponse du Commissaire enquêteur : Sur un plan purement technique la réponse de la commune ne souffre d'aucune contestation. Il convient donc d'attendre les arbitrages régionaux pour se déterminer valablement en matière de planification.

Concernant la « bande Ouest », il ne nous semble pas possible de déterminer les essences des arbres constituant la haie sur la base de la photo page 12. Quoiqu'il en soit, la haie n'était pas classée au PLU existant comme élément remarquable du paysage ou Espace boisé classé (EBC). De plus, la haie était sur une parcelle privée, et à ce titre, non soumise à une réglementation particulière.

La haie ayant été supprimée avant que l'évaluation environnementale ne soit effectuée, il est difficile de se prononcer sur la qualité écologique de la haie défrichée tant sur la richesse

avifaunistique que sur son rôle joué au niveau des trames vertes a posteriori de son défrichement.

### 35

Pour autant, les grands arbres en alignement et en bordure de zones habitées servent plus souvent à des dortoirs à corbeaux ou étourneaux sansonnets – espèces non protégées. Il est aussi probable que ces arbres étaient malades, creux de l'intérieur ou souffrant du dérèglement climatique, justifiant leur abattage.

Par ailleurs, quand bien même la haie aurait été encore existante au moment de la rédaction de l'évaluation environnementale, le rédacteur aurait proposé une mesure d'évitement / réduction consistant à abattre la haie en dehors de la période de reproduction des oiseaux sans pour autant chercher à la compenser.

De plus, il ne nous appartient pas de juger des motivations qui ont conduit les propriétaires privés à abattre la haie.

Réponse du Commissaire enquêteur : Sur ce sujet de la haie et son potentiel tant faunistique que floristique, j'ai eu des échos très différents selon qu'ils émanaient du maître d'ouvrage ou de M. et Mme FRIEDERICH. Rien ne dit que ces arbres étaient « malades ou creux de l'intérieur ». Je suis allé sur place et des rejets m'ont permis d'en déduire qu'il s'agissait essentiellement de cerisiers. Je regrette que cette haie appartenant certes à des propriétaires privés ait été abattue avant l'évaluation environnementale. En outre, la commune s'avance beaucoup sur la position du rédacteur de l'évaluation environnementale et « abattre une haie hors la période de reproduction des oiseaux sans chercher à la compenser » me semble incongru car cela réduirait à néant toute possibilité de reproduction des oiseaux par la suite.

Enfin, je m'aligne sur la position de la commune qui n'a pas à s'ingérer sur les motivations des propriétaires à abattre cette haie.

C'est précisément du fait que la commune n'entrevoit pas d'autres possibilités d'actions sur sa démographie, et en tenant compte d'un potentiel intramuros insuffisant (foncier et bâti, incluant le logement vacant), que la solution d'aménager cet espace urbain est aujourd'hui envisagée. De plus, au regard de l'évaluation environnementale, le site ne présente aucun intérêt du point de vue de la biodiversité : il y a plus de diversité faunistique et floristique dans des jardins de particuliers que dans un champ de maïs. Rappelons que ce site est identifié depuis 2012 pour faire l'objet d'une urbanisation.

Réponse du Commissaire enquêteur : Cette dernière remarque n'apporte pas d'élément nouveau quand aux caractéristiques et motivations du projet ainsi que des incidences qui en découleraient. Faire allusion à un champ de maïs alors que nous sommes en présence d'un champ de luzerne peut induire le lecteur en erreur.

D'une manière générale toutes les pièces du dossier, (notices, évaluation environnementale) indiquent clairement les enjeux et font état des limites de la valorisation d'un potentiel intramuros incertain. A ce jour, l'Etat ne propose aucun dispositif pour optimiser la valorisation du potentiel intramuros des collectivités. Le PLU seul ne peut porter l'ensemble des obligations de la loi climat.

Réponse du Commissaire enquêteur : La commune reconnaît que son potentiel intramuros est « incertain » et devrait approfondir sa réflexion sur l'état réel de celui-ci. Est-il judicieux de s'en remettre à l'Etat pour cela ?

- Concernant les questions relatives aux observations de Mme BURKART et M. GENTES envoyées par mail le 1/11/2022 :

## 36

Les questions posées relèvent de l'aménagement « définitif » qui sera retenu sur ce site. Or, à ce jour ni le périmètre exact, ni le programme ne sont connus. Il ne nous appartient pas de nous substituer à l'aménageur.

Nous invitons à renouveler ces demandes auprès de l'aménageur de la zone en temps utile.  
Réponse du Commissaire enquêteur : A ce stade de la procédure, la réponse de la commune me paraît tout à fait appropriée.

Concernant les questions que se pose M. KLEISER

- Quelle serait le ratio entre habitats collectifs et individuels dans le projet ?

Au stade actuel il n'est pas possible d'indiquer concrètement un ratio entre habitats collectifs et individuels car le projet présenté ne reflète pas nécessairement la version définitive du projet. De plus, il n'est même pas certain que le porteur de projet actuel (Sovia) soit in fine l'aménageur de la zone. Rappelons toutefois que la commune fixe un objectif de densification de 19 logements par hectare dans son OAP et que ce dernier est supérieur à ce que prévoit le SCoTAN (17 logts/ha). A ce titre l'ambition de densification de la commune est posée et l'aménageur, quel qu'il soit, devra faire en sorte de respecter cet objectif.

Réponse du Commissaire enquêteur : Je m'étonne de l'aspect assez vague de la réponse du maître d'ouvrage sur 2 points car :

- un projet présenté en version plus ou moins « provisoire » sur le ratio habitats collectifs et

individuels laisse la porte ouverte à toute modification ultérieure ce qui risque de « trahir » l'information donnée en amont au public (impacts sur le paysage, le trafic généré...)

- je m'étonne aussi qu'à ce stade l'aménageur potentiel (SOVIA) puisse être remplacé par un

autre porteur de projet susceptible de présenter une version très différente de celle-ci. Que

sous-entend la CCOF par cette éventualité de changer d'aménageur ?

Par contre l'ambition de densification de la commune répond non seulement aux préconisations du SCoTAN mais aussi à un souci d'éviter tout étalement urbain superflu.

- La station d'épuration serait-elle en capacité d'absorber les flux supplémentaires générés par cette éventuelle urbanisation ?

La station d'épuration est actuellement sous tension, mais le projet d'agrandissement de cette dernière a été validé par les élus et le lancement des travaux d'agrandissement de la station sont prévus dès 2023. Ainsi, d'ici que l'aménagement de la zone soit effectif, la

station sera largement en capacité de traiter l'ensemble des eaux usées de la zone en question.

Réponse du Commissaire enquêteur : la station d'épuration qui dessert 6 autres communes a été mise en service en Octobre 1990 et sera donc redimensionnée en 2023 sans que cela ait forcément un lien avec ce projet. Je prends acte de cette réponse même en l'absence d'éléments chiffrés précis. Cette information aurait pu figurer en annexe de l'évaluation environnementale (p :19) qui se contente de lister les capacités actuelles de cette station

### 37

- Quid de la compensation du champ de luzerne, site prévu pour ce projet par rapport aux critères « ZAN » (Zéro Artificialisation Nette) ?

Il convient de préciser que l'espace agricole actuel était une prairie temporaire alors cultivée en luzerne. Cette culture n'est pas nécessairement destinée à se pérenniser d'une année sur l'autre et peut varier suivant les besoins de l'agriculteur. De plus, hors de tout périmètre de protection spécifique, de type préservation du grand hamster, aucune forme de compensation n'est à prévoir pour la « destruction » de cette prairie, dont les terres ont par ailleurs été labourées par l'exploitant (locataire).

Nous précisons par ailleurs qu'une forme de « compensation surfacique » est bien envisagée et indiquée dans la notice. En effet, il est précisé que « *la commune de Hoffen s'engage à ce que l'exploitant de la zone, soit prioritaire dans l'attribution de terrains communaux disponibles à la location pour compenser sa perte d'exploitation* ».

Concernant le « ZAN », nous rappelons qu'il s'agit aujourd'hui d'un objectif fixé d'ici à 2050, qui doit entrer en application à partir de 2030. A ce titre il n'y a pas lieu d'appliquer des critères « ZAN » dès aujourd'hui. De plus, il convient de noter que cette zone est aujourd'hui classée en secteur « 2AUa » au PLU, c'est-à-dire une zone à urbaniser. Rien d'étonnant donc que cette dernière fasse l'objet d'une urbanisation.

Réponse du Commissaire enquêteur : J'avais bien noté en amont que ce champ de luzerne ne revêtait guère d'intérêt écologique dans le sens large du terme mais dans le contexte actuel cet élément de compensation prend tout son sens. J'avais aussi relevé dans la notice la réponse de la commune en matière de compensation à l'exploitant mais son caractère vague m'a quelque peu interpellé vu l'absence d'éléments factuels précis.

Concernant les critères « ZAN » qui figurent parmi les dispositions de la Loi Climat et Résilience du 22 Août 2021 certes applicable à l'horizon 2030, la position de la commune pourrait être interprétée comme une certaine liberté en matière d'urbanisation jusqu'à 2026. Juridiquement parlant, la réponse de la commune se défend mais, et au risque de me répéter rien n'empêche d'anticiper les dispositions de la Loi Climat et Résilience.

- Pourquoi ne pas reclasser en « A » ou « N » des zones « 1AU » du ban communal très difficilement urbanisables ?

La procédure de déclaration de projet ne peut porter que sur un point de modification. Il n'est donc pas possible de profiter de cette occasion pour ajouter un autre point qui serait le « déclasser » d'une zone « AU » en zone « A » ou « N ». Pour ce faire, il conviendrait que la collectivité initie une nouvelle procédure, de modification du PLU pour effectuer une

telle évolution. A ce jour la collectivité n'envisage pas d'engager des dépenses supplémentaires à cet effet.

Toutefois, la collectivité est bien consciente qu'il conviendra de s'engager dans une mise en compatibilité des documents d'urbanisme du territoire vis-à-vis de la loi climat et résilience d'ici 2026, comme prévu par la loi. A noter également, qu'afin de s'assurer qu'aucune urbanisation supplémentaire ne soit possible, un « *échancier prévisionnel de l'ouverture à*

38

*à l'urbanisation de la zone* » est proposé, pour s'assurer de disposer d'un temps de réflexion nécessaire pour envisager des déclassements de zones AU dans le cadre d'une réflexion intercommunale de réduction de la consommation foncière.

Réponse du Commissaire enquêteur : J'encourage la commune à engager une procédure de modification de son PLU d'autant plus qu'elle n'a pas eu recours à cette démarche depuis 9 ans au moins et l'adoption de son PLU le 6 Septembre 2012 (de ce fait, nous sommes ici en présence d'une déclaration de projet).

Je note néanmoins que la commune relève la difficulté d'urbaniser les zones 1AU du PLU actuel pour des raisons foncières exposées p : 9 de la notice explicative (multiplicité des propriétaires...) et qu'elle veut éviter d'avoir recours à une DUP pour en avoir la maîtrise foncière. Dans ce cadre, il faudra s'assurer que « la réflexion intercommunale de réduction de la consommation foncière » via « l'échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone » aboutisse au délassement en « A » ou « N » que j'ai évoqué.

En espérant avoir répondu à vos interrogations, je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, mes salutations distinguées.

Le Président

Paul HEINTZ

### III) RECOURS AMIABLE DE LA CCOF CONTRE LA DÉCISION DÉLIBÉRÉE DU 27/08/2021 DE SOUMETTRE À ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE HOFFEN.

Ce recours a été formulé par courrier en RAR en date du 18 Octobre 2022 et dont voici la teneur ci-dessous.

Remarque : Dans l'objet de ce courrier figure la mention « modification n°1 du PLU de Hoffen ». Or et vu que le délai de 9 ans est passé depuis l'approbation du PLU de Hoffen (6 Septembre 2012), nous sommes en présence d'une

déclaration de projet qui est une procédure bien différente à la portée plus limitée .

J'ai inséré ce courrier dans son intégralité p: 40 à 45 du présent rapport pour information du lecteur en l'absence de réponse de la MRAe à ce jour.



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

Téléphone 03 88 05 61 10  
Email [contact@cc-outreforet.fr](mailto:contact@cc-outreforet.fr)  
Web [www.cc-outreforet.fr](http://www.cc-outreforet.fr)

Affaire suivie par : Thibaud Fischer  
Mél : [urbanisme@cc-outreforet.fr](mailto:urbanisme@cc-outreforet.fr)  
Tél : 03 88 05 69 45

Lettre recommandée AR n° 1A 181 639 1332 7

Réf : 2021DKGE192

Objet : Plan Local d'Urbanisme de Hoffen – Modification n°1  
Examen au cas par cas  
Recours amiable contre la décision délibérée du 27/08/2021 de soumettre à évaluation  
environnementale la modification n°1 du PLU de Hoffen

Monsieur le Président,

Je vous ai adressé par courriel en date du 08/07/2021 une demande d'examen au cas par cas pour la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hoffen.

En date du 27/08/2021, la Mission Régionale d'Autorité environnementale a publié la décision délibérée de soumettre à évaluation environnementale la modification n°1 du PLU de Hoffen.

Je suis surpris de cette décision et je porte donc à votre connaissance des éléments complémentaires qui n'avaient pas été présentés lors de ma demande de modification, et ce afin de faire évoluer votre décision.

Vous avez émis des réserves quant au bien-fondé et à la cohérence de ce projet au sein de la commune de Hoffen. Je souhaiterais par la présente attirer votre attention sur certains éléments qu'il apparaît important de souligner.

Le Président  
à  
Monsieur le Président de la Mission  
Régionale d'Autorité environnementale  
(MRAe) Grand Est DREAL Grand Est-Service  
évaluation environnementale (SEE)  
**RECOURS GRACIEUX**  
14 rue du Bataillon de Marche n°24 - BP 10001  
67050 STRASBOURG Cedex

Hohwiller, le 18 octobre 2021

**● Concernant le bien-fondé de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa et sa cohérence eu égard à l'évolution démographique de la commune.**

Pour arriver à ces conclusions, vous avez pris en considération les données INSEE sur la dernière période de 10 ans (2008/2018) disponibles. J'attire votre attention cependant sur le fait que cette commune, si l'on observe l'évolution de sa population depuis 1968 n'a pas connu une évolution de sa population linéaire mais bien une évolution en "dent de scie" alternant période d'augmentation et de diminution de sa population. Le phénomène de baisse démographique est très certainement à relativiser et relève d'un cycle, d'une conjoncture et n'est pas une tendance lourde. D'autant plus que sur la période précitée entre 2008 et 2018, la population intercommunale est passée de 15 702 en 2008 à près de 16 214 en 2018 soit une hausse de près de 3,27 % en 10 ans; ce qui traduit pleinement le dynamisme démographique de l'intercommunalité.

De plus, il relève de la collectivité de définir son projet urbain et démographique, qui ne correspond pas à un scénario de « décroissance ». Il semble assez légitime que la commune de Hoffen souhaite, à minima, retrouver la population qu'elle a perdu ces dernières années.

Aussi, concernant la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa de Hoffen-Leiterswiller au vu des zones IAUb, IAUC, IAUD, déjà présentes au sein de la commune, je voudrais vous apporter un éclairage complémentaire.

**● Concernant le bien-fondé de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa et sa cohérence eu égard au projet urbain de la commune.**

Il est important de noter que la zone IAUA, contiguë à la présente zone objet du projet de modification du PLU a connu une rapide phase d'urbanisation. Entre 2015 et 2018, l'ensemble des lots aménagés ont été vendus à des personnes privées (*le plus souvent à des jeunes couples désireux de s'installer dans la commune pour profiter de son cadre de vie et de ses aménités urbaines*).

Aujourd'hui une première tranche étant réalisée, un bouclage de la zone IAUA a été effectué et une partie de la trame viaire débouche sur la zone 2AUa sans pouvoir créer de transversalités à l'Est de celle-ci car non aménageable en l'état.

Cette première phase d'urbanisation et à l'avenir, la possibilité d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa adjacente, participe à un projet urbain d'ensemble cohérent tant au niveau de la trame viaire que de la connexion de cette partie de la commune avec des équipements communaux en mutations. En effet, un projet de réhabilitation d'un ancien bâtiment en vue d'y installer la nouvelle mairie de la commune à proximité immédiate de la présente zone 2AUa est en cours. Un projet de création d'un pôle scolaire est à l'étude à l'Ouest de la zone objet de la modification.

Je tiens également à préciser que ce secteur de la commune avait été classé en zone 2AU en raison notamment de l'absence de desserte et de l'insuffisance des accès. Aujourd'hui, les travaux menés sur la zone Ouest permettant le reclassement en zone 1AU, ouverte à l'urbanisation. En effet :

- Deux voies en attentes ont été réalisées pour desservir la future zone d'extension,
- l'extension des réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et télécom, a été réalisé en périphérie de la zone 2AUa.

A ce titre, il n'y a plus de justification au maintien du classement de cette zone en 2AUa, en tenant compte de l'absence évitant d'enjeux environnementaux sur ces terrains.

Aussi, ce projet d'urbanisation répond parfaitement aux grands thèmes du PADD du PLU de la commune notamment son grand axe n°1 *"Tendre vers un développement urbain cohérent"* et notamment une partie du point 1.1 *"Relier les espaces bâtis entre eux afin de créer des enveloppes urbaines cohérentes"*. L'urbanisation de la zone a terme a pour ambition de relier les espaces bâtis entre eux et notamment les équipements sportifs et la tranche n°1 du lotissement à l'est de la zone 2AUa à la rue des cadres et aux nouveaux équipements publics localisés à l'Ouest de celle-ci tout en créant des porosités urbaines favorisant des flux cyclo-piétonniers accrus via la potentielle créations de venelles. Ces transversalités permettront de favoriser les modes actifs de déplacement au sein de la commune ce qui rentre pleinement dans l'axe n°4 du PADD *"Rechercher une optimisation des déplacements"* et une partie du point 4.1 *"Améliorer les déplacements internes à la commune et entre les communes"* et notamment les points *"Favoriser les cheminements entre les différentes fonctionnalités"*

De plus, la venue de nouvelles populations jeunes induite par ce projet d'urbanisation permettrait le maintien et la dynamisation des équipements de la commune. Ce qui place pleinement ce projet dans les objectifs de l'axe 2 du PADD du PLU de la commune qui est d *"Encourager le développement économique équilibré et une bonne répartition des services et des équipements sur le territoire"* et pleinement dans une partie du point 2.3 de l'axe 2 du PADD *"Préserver, à l'échelle communale, les équipements de proximité"*.

● **Concernant le bien-fondé de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa et sa cohérence eu égard aux zones "IAU" présentes sur le ban communal ; aux potentiels en dents creuses et en logements vacants.**

Il est essentiel d'avoir à l'esprit que les zones IAUB, IAUC et IAUD sont soumises à une forte rétention foncière. En effet aujourd'hui la zone IAUB qui se décompose en 24 parcelles cadastrées concentre près de 17 propriétaires différents qui ne veulent pas vendre. Il en va de même pour la zone IAUC composée de 14 parcelles avec près de 7 propriétaires et la zone IAUD (à Hermerswiller) composée de 15 parcelles avec près de 11 propriétaires différents. Les élus du territoire ne veulent pas mettre en pratique des procédures coercitives à l'encontre des propriétaires actuels de ces parcelles (DUP). Aucun opérateur privé n'a engagé de démarche sur ces zones tant leurs situations foncières sont complexes et les objectifs des propriétaires divergeants. Ce qui n'est pas le cas de la zone 2AUa ou un opérateur privé (qui a réalisé l'urbanisation de la zone IAUA adjacente) a pour ambition, en co-construction avec les élus de la commune de réaliser un projet de création de logements.

Aussi, le potentiel en dent creuse, en théorie semble permettre la création de logements, mais en pratique est révélateur d'une situation plus complexe. En effet même si ce potentiel théorique existe, la rétention foncière y est forte, certains propriétaires étant désireux de préserver ces terrains pour permettre la création de logements pour leurs enfants/ petits enfants, comme il est coutume de faire sur le territoire. D'autres propriétaires souhaitent quant à eux préserver des vergers existants sur ces dents creuses pour leurs propres besoins.

Ce foncier étant disséminé sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine de la commune, il ne permet pas la création d'un projet urbain cohérent avec les ambitions de la commune.

Concernant les logements vacants, ces données ne reflètent pas exactement la réalité des dynamiques de l'habitat à l'œuvre sur la commune. Ces données appellent à certaines réserves

● **Concernant la compatibilité du projet avec les règles du SCOTAN en cours de révision.**

Ce document étant encore en phase de révision, ni arrêté, ni approuvé, celui-ci n'est pas encore exécutoire.

● **Concernant les problématiques d'assainissement, d'alimentation en eau potable et traitement des eaux pluviales.**

Si l'observation sur les réseaux peut s'entendre, je rappelle que l'évaluation environnementale doit être proportionnée à l'importance de la procédure, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux du secteur considéré. A ce titre, je suis pour le moins dubitatif quant à la pertinence d'élaborer une telle évaluation sachant, et j'insiste sur ce point que l'évaluation environnementale à réaliser ne relève pas de l'article L.122-13 du Code de l'environnement et à ce titre (évaluation « plans et programmes »), elle ne visera pas à se substituer à une éventuelle évaluation environnementale du projet d'aménagement.

Actuellement sur la commune de Rittershoffen, une révision allégée du PLUI du Hattgau est en cours pour permettre l'extension de la station d'épuration de Hoffen.

Ce projet d'intérêt général a pour objectif de permettre l'augmentation de la qualité et de la capacité de traitement des eaux usées. Cette station d'épuration est gérée par le SICTEU (*Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Eaux Usées*) de la Région de Soultz-sous-Forêts. Ce redimensionnement des ouvrages permettra à terme d'absorber un flux plus important d'eaux usées à traiter.

Concernant l'alimentation en eau potable, aujourd'hui les infrastructures présentes sur le territoire permettent aisément de couvrir les besoins d'une nouvelle population résidente dans le cadre d'un projet de création de logements.

Concernant les eaux pluviales, l'OAP intégrée au dossier de modification envisage dans son volet programmatique de *"Privilégier un traitement des eaux pluviales interne à l'opération par la réalisation d'un réseau de noues de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux pluviales"*.

● **Concernant la prise en compte du paysage dans le projet**

Cet enjeu a été pleinement pris en compte dans le projet d'OAP intégrée au dossier de projet de modification. En effet, celle-ci prévoit la création d'espaces verts au sud de la zone de projet le long du chemin d'exploitation permettant un espace de transition entre la future zone urbanisée et les zones agricoles plus au sud. L'OAP prévoit d' *"Intégrer des éléments paysagers dans l'aménagement et plus particulièrement au niveau des franges urbaines Sud, le long du chemin d'exploitation existant à aménager. Cet espace devra être planté d'une végétation locale dense permettant d'assurer une transition entre la future zone habitée et l'espace agricole ouvert au Sud."*

Aussi l'OAP dans son volet programmatique envisage au sud de la zone de privilégier un habitat de type individuel permettant de limiter l'impact paysager du projet depuis les espaces agricoles avoisinants.

De plus l'urbanisation de cette zone par l'ajout possiblement de petits collectifs, habitat intermédiaire et maisons individuelles permettra d'aménager des zones non artificialisées/ des jardins permettant l'ajout d'une diversité floristique qui aujourd'hui dans le cadre d'une exploitation d'une monoculture céréalière est inexistante.

Pour finir, une attention toute particulière est donnée dans le projet de modification et l'ensemble de ses pièces constitutives à l'intégration d'un projet d'habitations dans le paysage. Ces éléments devront être repris et potentiellement approfondis dans le cadre de la rédaction d'un futur règlement de lotissement sur la zone.

● **Concernant vos recommandations émises lors de l'avis**

La commune et la Communauté de communes de l'Outre-Forêt conformément à vos recommandations s'engageront au reclassement d'une zone 1AU en zone N ou A sur le ban de la commune. Possiblement la zone IAUC présentant un enjeu écologique fort traduit dans les éléments de la Trame Verte et Bleue du SRCE.

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

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

**Paul HEINTZ**



#### IV) CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

1) Conclusions sur la déclaration de projet : Il s'agit avant tout d'exploiter le potentiel habitable existant et non exploité au sujet duquel je ne dispose pas d'information véritablement fiable entre les données de l'INSEE (81 logements vacants) et celles avancées par le Maire- délégué (moins de 10 logements vacants). Raisonnablement, on peut estimer ce chiffre entre 40 et

50 logements vacants. En matière de réseaux et d'évacuation des eaux quelles

qu'elles soient, la commune a anticipé la situation en programmant les aménagements adéquats. Je note aussi qu'elle s'engage à transformer les autres zones 1AU difficilement constructibles en zones A ou N via une modification de son PLU. La commune a cherché à minimiser le potentiel floristique mais surtout faunistique de la haie qui a été abattue et l'avis de la MRAe p : 13 démontre tout le contraire arguments à l'appui. J'ai longuement arpenté cette zone en marge d'une de mes permanences et y ai constaté la présence d'oiseaux.

2) Conclusions sur la consommation d'espaces : La commune de HOFFEN doit

trouver un juste équilibre entre ses objectifs en matière démographique et la préservation de son patrimoine naturel par une cartographie pertinente concernant l'ensemble des zones de son ban. Son PLU a été adopté il y a plus de 10 ans et n'a jamais fait l'objet de modification depuis !

3) Conclusions concernant le règlement du PLU : A ce stade il me semble tout à

fait cohérent en rapport à « l'état des lieux » actuel.

4) Conclusions concernant les observations du public : J'ai bien pris note de la

ferme opposition motivée de Tania et Thomas FRIEDREICH quand à cette déclaration de projet mais à contrario et lors de mes permanences en mairie de

HOFFEN à moins de 50m du site concerné aucune personne, et à fortiori des

riverains, habitant à proximité immédiate de la zone objet de cette déclaration

de projet ne s'est présentée. J'en déduis que cette procédure ne rencontre pas

d'opposition de la part de leur part malgré l'information du public faite selon la réglementation en vigueur avant le début de cette enquête publique.

5) Conclusions concernant le rapport de présentation : Il a été rédigé par le bureau d'études inSitu. Je l'ai longuement étudié et y ai décelé un certain manque d'objectivité car il ne trouve que des aspects positifs à ce projet ne

45

prenant pas toujours correctement en compte les véritables impacts qui en découleraient. De ce fait, l'avis de la MRAe le prend souvent à « contre-pied ».

#### V) AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Mon avis s'appuie sur plusieurs critères et considérations à savoir :

- étude complète et détaillée de l'ensemble du dossier y compris des pièces annexes et correspondances diverses.
- prise en compte de toutes les observations du public et des PPA.
- prise en compte du mémoire en réponse du maître d'ouvrage à partir de mon PV de synthèse.
- constats faits sur place par moi-même.

Cet avis personnel n'est pas contraignant sur le plan administratif et se situe en amont d'une décision. Il peut être émis sous l'une des 4 formes ci-dessous :

- avis favorable sans réserves ni recommandations.
- avis favorable avec recommandations : le Commissaire enquêteur les formule

et les motive. Une ou plusieurs recommandations n'ont pas de caractère contraignant, l'autorité compétente peut en tenir compte ou non. L'avis reste

favorable.

- avis favorable avec réserves : dans ce cas et si les réserves ne sont pas levées

- avis défavorable.

Compte tenu de ce qui précède , du fait que cette enquête publique a été menée selon la réglementation en vigueur et que j'ai pu étudier en toute objectivité tous les éléments du dossier pour en rédiger mes conclusions,

J'émet un avis favorable à la déclaration de projet relative à la mise en compatibilité du PLU de la commune de HOFFEN assorti de 2 réserves et de 2 recommandations.

- réserves :

- a) exploiter le potentiel actuel existant en matière de logements vacants avant toute nouvelle opération d'aménagement.
- b) reclasser les zones 1AU autres que celle concernée par ce projet d'aménagement en A ou N ce qui nécessiterait à priori une modification d'un

46

PLU qui est resté en l'état depuis son approbation le 6 Septembre 2012 et ce d'autant plus que la commune ne souhaite pas s'en approprier la maîtrise foncière par quelque procédure que ce soit (DUP, expropriation).

- recommandations :

- a) protéger la zone où se trouvait cette rangée d'arbres et qui est devenue un espace privilégié pour diverses espèces d'oiseaux entre autres (constat fait de visu par moi-même. Inciter les propriétaires pour mener à bien cette action.
- b) même si le critère ZAN (zéro artificialisation nette) qui figure dans les dispositions de la Loi Climat et Résilience d'Août 2021 n'est pas encore applicable à ce jour, le mettre en œuvre pour compenser la surface de 1,18 ha où ce projet est envisagé.

Je demande donc à la commune de HOFFEN que mes contributions figurant dans ce rapport soient prises en compte dans cette déclaration de projet relative à la mise en compatibilité de son PLU.

FAIT À ACHENHEIM LE 25 NOVEMBRE 2022

Le Commissaire enquêteur,

Yves KLEISER.