

**Tribunal Administratif de Strasbourg**

***Département du Bas-Rhin (67)***

**Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Région de  
Strasbourg**



**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Enquête publique**

Concernant :

**Le projet de révision n°1 du Schéma de Cohérence  
Territoriale de la Région de Strasbourg (SCoTERS)  
présenté par le syndicat mixte pour le SCoTERS**

**MATOT Benoît  
Commissaire Enquêteur**

Référence :

Décision du Tribunal Administratif de Strasbourg n° E25000063/67 du 12 juin 2025

Par la décision n°E2500063/67 en date du 12 juin 2025, le Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur MATOT Benoît commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique concernant le projet de révision n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale de la région de Strasbourg (SCoTERS)

La présente procédure est portée par le syndicat mixte pour le SCoTERS.

### 1 - Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée durant 37 jours consécutifs, **du lundi 25 août 2025 à 09h<sup>00</sup> au mardi 30 septembre 2025 à 17h<sup>30</sup>** :

- au siège du syndicat mixte pour le SCoTERS ;
- aux sièges des 4 intercommunalités membres du SCoTERS ;
- dans certaines mairies où le commissaire enquêteur a tenu ses permanences ;

en exécution de l'arrêté de la présidente du syndicat mixte pour le SCoTERS n°1-2025 du 10 juillet 2025 portant ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg.

Les permanences ont été réalisées conformément aux dates et horaires fixés dans l'arrêté de la présidente du syndicat mixte pour le SCoTERS, aucun changement n'ayant été effectué.

Concernant les permanences du commissaire enquêteur, les conditions d'installation et matérielles étaient satisfaisantes pour recevoir le public et conduire correctement l'enquête.

Le dossier d'enquête publique (papier) fut mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouvertures du siège du syndicat mixte pour le SCoTERS, des sièges des 4 EPCI du territoire, et des communes où se tiennent les permanences du commissaire enquêteur. Le dossier d'enquête publique était également disponible sur le site internet suivant durant toute la durée de l'enquête : [www.registre-dematerialise.fr/6458](http://www.registre-dematerialise.fr/6458). Une adresse courriel, pour toute consignation des observations, propositions et contre-propositions du public a été ouverte à cet effet : [enquete-publique-6458@registredematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6458@registredematerialise.fr).

De plus, le dossier d'enquête publique était disponible sur le site internet du syndicat mixte pour le SCoTERS (<https://www.scoters.org/>) accessible durant toute la durée de l'enquête.

En préalable de la première permanence, le commissaire enquêteur a ouvert les 16 registres d'enquête papier (après une réunion d'échange au siège du syndicat mixte pour le SCoTERS) et ceux-ci ont été clos le 06 octobre 2025, jour de réception par voie postale de ces registres papier.

Concernant la publicité réglementaire, un affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête a été mis en place au niveau des panneaux d'affichage des différents lieux de tenue des

permanences du commissaire enquêteur ainsi que dans les 104 mairies du territoire. Lors de ses permanences, le commissaire enquêteur a systématiquement vu que l'affichage était bien réalisé et en évidence bien visible du public.

Concernant la publicité officielle, elle a été effectuée dans les délais légaux par insertion dans deux journaux régionaux (Les Affiches d'Alsace et de Lorraine et les Dernières Nouvelles d'Alsace).

Le public s'est modérément mobilisé pour cette enquête publique, 15 personnes étant venues aux permanences du commissaire enquêteur. 12 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé ouvert à cet effet et 9 contributions ont été reçues via l'adresse courriel dédiée.

Le commissaire enquêteur tient à souligner les bonnes relations eues avec Madame Eve ZIMMERMANN, directrice du syndicat mixte pour le SCoTERS. Je la remercie de son écoute ainsi que de sa réactivité tout au long de l'enquête.

## 2 - Contenu du dossier soumis à enquête

Le dossier qui a été soumis à enquête publique me semblait complet et permettait d'avoir globalement une bonne perception de la révision envisagée du SCoT de la région de Strasbourg et de ses enjeux (notamment d'assurer un développement raisonné du territoire équilibré, entre développement de l'habitat, des activités économiques et des services - sobriété foncière et loi ZAN).. Les pièces importantes étaient présentes, à savoir :

- la note de présentation ;
- le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) ;
- le document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) comprenant un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) ;
- les annexes (notamment le diagnostic, l'état initial de l'environnement, évaluation environnementale, justification des choix du PAS et du DOO, analyse de la consommation foncière à 10 ans et diagnostic foncier) ;
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du Grand-Est ;
- l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et notamment la DDT, la CDPENAF ;
- le mémoire en réponse du syndicat mixte pour le SCoTERS à l'avis de la MRAe du Grand-Est et des avis des PPA.

### 3 - Objectifs de la révision du SCoT de l'Alsace du Nord

Ce projet de révision a pour objectif notamment de :

- définir le modèle de développement du nouveau territoire du SCoTERS, par l'affirmation d'une logique de fonctionnement métropolitain :
  - articuler la métropole (Eurométropole de Strasbourg) avec les autres territoires constitutifs du SCoTERS ;
  - affirmer le positionnement du territoire au sein de la Région Grand Est, en complémentarité avec les SCoT voisins ;
- faire évoluer le projet et les orientations du SCoTERS en tenant compte des conclusions de l'analyse des résultats d'application du SCoTERS ;
- intégrer les évolutions législatives, réglementaires et territoriales applicables au SCoT.

Le PAS définit une armature urbaine du territoire, avec 3 niveaux de polarités pour correspondre aux enjeux et dynamiques territoriales. Afin d'assurer un développement responsable et durable (axe 2 du PAS – un territoire Ressource), le syndicat mixte pour le SCoTERS indique rechercher une sobriété foncière et une limitation de l'artificialisation des sols, selon 3 périodes :

- une consommation foncière d'ENAF avec un maximum de 740 ha entre 2021 et 2030 (soit une réduction d'environ 30 % par rapport à la période 2012-2021 où 1.059 ha d'ENAF ont été consommés) ;
- une artificialisation de sols de 420 hectares au maximum pour la période 2031-2040 ;
- une artificialisation de sols de 250 hectares au maximum pour la période 2041-2050.

La consommation foncière totale maximale visée à l'horizon 2050 représente 1.410 hectares.

Le projet de territoire vise une production de logements de 97.100 logements à l'horizon 2050, dont 30 % de la production devant être consacrée à la production de logements aidés (environ 30.000 logements). Le DOO indique que la production de logements se fera en priorité dans le tissu urbain (80 % le seront pour l'Eurométropole de Strasbourg, 75 % pour la ComCom' du Canton d'Erstein, 70 % pour la ComCom' du Kochersberg et 60 % pour la ComCom' du Pays de la Zorn). Le DOO fixe des objectifs chiffrés de production de logements par EPCI et par décennie, afin de prendre en compte l'armature urbaine, les spécificités et le dynamisme de chaque EPCI.

Dans la partie « Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation foncière », le SCoTERS différencie les besoins en foncier pour « l'enveloppe bleue » et les besoins en foncier pour « l'enveloppe verte » :

- « enveloppe bleue » : besoins fonciers propres au développement des EPCI en matière de logements équipements, développement d'entreprises, d'administrations, de services, de réseaux et infrastructures (2/3 de l'enveloppe) ;
- « enveloppe verte » : besoins fonciers propres à l'adaptation des EPCI au changement climatique (1/3 de l'enveloppe) : équipements de production et de stockage d'énergies renouvelables, réseaux et équipements de transports collectifs et de mobilités actives, des réseaux et équipements de traitement et de prélèvements de la ressource en eau.

L'annexe de la justification des objectifs chiffrés de la limitation de la consommation foncière synthétise les besoins en foncier en fonction des enveloppes et du type de besoins :

		total des besoins à l'horizon 2050 (ha)	dont besoins d'ici 2030 (ha)	dont consommation déjà opérée (depuis 2021) (ha)
Développement	Logement	538	305	142
	Economie	319	181	48
	Mobilité, équipements, réseaux	91	54	21
Adaptation au changement climatique	Energie	219	74	non évaluée
	Mobilités décarbonnées	157	77	18
	Eau	89	49	10
<b>TOTAL SCOTERS</b>		<b>1413</b>	<b>740</b>	<b>239</b>

Consommation déjà opérée = depuis 2021 et jusqu'en 2023.

Concernant le besoin en foncier le plus important à l'horizon 2050, à savoir 538 hectares pour les besoins en foncier pour le logement, le dossier du SCoTERS indique la répartition de la consommation foncière d'ENAF par période décennale et par EPCI :

<b>Synthèse des besoins en logements par EPCI</b>			
	Conso. ENAF 2021-2030 (ha pour 10 ans)	Artificialisation 2031-2050 (ha pour 20 ans)	Trajectoire ZAN 2021-2050 (ha pour 30 ans)
Eurométropole de Strasbourg	205	163	368
Canton d'Erstein	37	23	60
Kochersberg	41	28	69
Pays de la Zorn	22	19	41
<b>SCOTERS</b>	<b>305</b>	<b>233</b>	<b>538</b>

4 - Avis ressortis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) et des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le projet de SCoTERS révisé a été transmis pour avis aux PPA, et la MRAe a été saisie.

La Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin ainsi que la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Bas-Rhin (dont son avis a été rendu hors délai mais est pris en compte par le syndicat mixte du SCoTERS) ont toutes deux rendu un avis favorable, assorti de réserves pour la CDPENAF et recommandations.

Aucun avis défavorable n'a été rendu.

Leurs avis font apparaître notamment les thématiques évoquées ci-après (non exhaustives mais ayant nourri et contribué à élaborer ce projet de territoire).

**Sur la sobriété foncière**, la MRAe recommande que le DOO précise les règles de ventilation de la consommation d'espaces par commune au sein de chaque EPCI. La MRAe se questionne également sur les objectifs chiffrés de logements retenus et demande au pétitionnaire de les justifier (hypothèses retenues). La DDT 67 demande que le DOO distingue :

- pour chaque EPCI les deux enveloppes « développement (bleue) » et « transition (verte) » ;
- ces enveloppes pour chaque EPCI, avec la possibilité de procéder à des transferts entre EPCI dans le futur si les projets le nécessitent.

L'EMS demande que les objectifs chiffrés de consommation foncière pour la première décennie 2021-2030 puissent être mobilisables dans une temporalité plus étendue. Elle propose d'inscrire les objectifs chiffrés pour une première période intermédiaire mais de les inscrire au sein du PAS (projet d'aménagement stratégique). Enfin, elle s'interroge sur le différentiel de 10 ha au regard de l'enveloppe allouée par la Région dans le cadre du SRADDET en cours de modification.

La Chambre d'Agriculture et le PETR Sélestat Alsace Centrale s'interrogent sur la déclinaison des enveloppes foncières et les modalités de suivi (y compris un détail des impacts sur les espaces agricoles). La Chambre d'Agriculture a par ailleurs indiqué regretter que la mobilisation des ENAF en tissu urbain ne soit pas explicitement priorisée à l'étalement urbain.

Le syndicat mixte pour le SCoTERS a justifié la rédaction de son DOO (choix de ne pas « s'enfermer » trop strictement dans des enveloppes foncières fléchées) et que les consommations foncières feront l'objet d'un suivi dans le cadre de la mise en œuvre du SCoTERS et le bilan du SCoT.

En tant que commissaire enquêteur, j'ai indiqué qu'il serait fortement souhaitable que des indicateurs de suivis interscot soient mis en place pour appréhender au mieux les dynamiques à l'œuvre sur les territoires, celles touchant les polarités et celles des territoires hors polarité. Ces indicateurs, à définir, pourraient être le suivi de la population, les emplois, la consommation foncière en lien avec l'habitat, la vacance, les mobilités, etc. Ce suivi

interscot pourrait être piloté par l'ADEUS, cette agence d'urbanisme l'ayant initié en 2008 pour le département du Bas-Rhin.

Par ailleurs, le syndicat mixte pour le SCoTERS a rappelé que les orientations du DOO fixent une part majeure de production de logements au sein du tissu urbain.

**Sur la densité de logements**, la communauté de communes du Canton d'Erstein a demandé à moduler les critères d'applications de la densité. La ville d'Erstein a par ailleurs demandé un abaissement de la densité de 50 à 30 logements par hectares sur un projet de ZAC ancien (demande acceptée par le syndicat mixte pour le SCoTERS). La communauté de communes du Pays de la Zorn a demandé une réduction de la densité de logements à l'hectare pour répondre aux attentes du monde rural.

La DDT 67 a suggéré de ne pas exclure directement les petites opérations de production de logements de cet objectif de densité et de laisser le soin aux PLUi de justifier, le cas échéant, des densités plus faibles en fonction du contexte.

Suite à ma demande dans le PV de synthèse sur la réécriture de la prescription relative à la densité (« *cette densité est un objectif minimal, fixé pour les opérations de plus de 5.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (R.142-1 du code de l'urbanisme) et/ou à partir de 10 logements ou plus, qu'il s'agisse de constructions sur des terrains nus, d'opérations en extension ou d'opérations d'ensemble en renouvellement urbain* »), le syndicat mixte pour le SCoTERS a indiqué vouloir modifier cette écriture pour se rapprocher de ce qui se fait dans les autres ScoT, à savoir : « les densités seront applicables : - à toute opération de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; -aux opérations de constructions neuves sur des superficies à partir de 0.5 ha pour les communes hors ville-centre et cœur de métropole. [...] ». Je me félicite de cette avancée qui permettra une densification des ENAF, les terrains d'assiette de 50 ares à 1 hectare étant dorénavant soumis à la densité imposée.

**Sur les logements aidés**, la DDT 67 a demandé à ce que soit décliné par EPCI l'objectif de logements aidés à produire. Quant aux communautés de communes du Kochersberg et du Pays de la Zorn, elles proposent que soit modulée la part de logements aidés à produire, en cohérence avec les objectifs de territoires voisins, à hauteur de 20 % dans les bourgs-centres et pôles intermédiaires des 3 EPCI hors EMS et à hauteur de 15 % dans les communes de type villages. Comme le syndicat mixte pour le SCoTERS me l'a indiqué en réponse à l'une de mes interrogations sur le logement aidé, il s'agit d'un objectif de production de 30 % de logements aidés sur la production totale de logements, à l'horizon 2050, dont les EPCI du territoire seront les garants d'une répartition territoriale équilibrée de cette typologie de logements. La proposition de rédaction de l'orientation 7.4 du DDO m'a été transmise.

**Sur la trame verte et bleue, les espaces d'intérêts majeurs, la séquence ERC**, les personnes publiques associées ont formulé diverses demandes (par exemple que le DOO définisse l'intérêt général des projets admis au sein des continuités écologiques). Le syndicat mixte pour le SCoTERS a répondu que divers ajouts/précisions seront intégrés dans le dossier.

## 5 – Contribution du public lors de l'enquête publique

Lors de cette enquête publique, le public y a modérément participé. Il en ressort que certaines thématiques sont apparues prégnantes et notamment :

- **la mobilité** est revenue régulièrement. Comme précisé dans sa réponse, le syndicat mixte pour le SCoTERS a indiqué que les grandes orientations en lien avec les enjeux de mobilités sont déclinées dans le DOO, mais qu'il incombe aux autorités organisatrices des mobilités de déployer ces orientations sur leurs territoires ;
- les **activités économiques** dont certaines entreprises commerciales sont venues formuler leurs observations, pour pouvoir requalifier certaines SIP (passage de SIP déconnecté en SIP connecté). Des demandes ont été formulées pour pouvoir développer des offres commerciales en dehors de centralités. Le syndicat mixte pour le SCoTERS a répondu à juste titre que le développement économique doit se faire en priorité dans les centralités pour éviter ce développement hors desdites centralités (et ainsi rendre les gens dépendant des mobilités par un déséquilibre du territoire). La définition de certains secteurs en SIP connectés et d'autres en SIP déconnectés permettra au territoire d'organiser l'implantation des commerces de façon cohérente, ce qu'a d'ailleurs relevé positivement la MRAe ;

## 6 – Questions du commissaire enquêteur et réponse du syndicat mixte pour le SCoTERS

Le commissaire enquêteur a posé quelques questions au pétitionnaire pour avoir des réponses concernant :

- **l'évolution envisagée sur les seuils d'applicabilité de la densité de logements à produire** sur le territoire, la rédaction telle que mentionnée dans le document soumis à enquête publique mentionnant « *cette densité est un objectif minimal, fixé pour les opérations de plus de 5.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (R.142-1 du code de l'urbanisme) et/ou à partir de 10 logements ou plus, qu'il s'agisse de constructions sur des terrains nus, d'opérations en extension ou d'opérations d'ensemble en renouvellement urbain* ». Suite à cette enquête publique, le syndicat mixte pour le SCoTERS a indiqué vouloir modifier cette écriture pour se rapprocher de ce qui se fait dans les autres ScoT voisins, à savoir : « les densités seront applicables : - à toute opération de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; -aux opérations de constructions neuves sur des superficies à partir de 0.5 ha pour les communes hors ville-centre et cœur de métropole. [...] ». Je salue positivement cette évolution ;
- **la vacance et la possibilité d'inclure dans le DOO une définition d'objectifs chiffrés de réduction de la vacance, avant de concevoir la production de logements neufs en extension.** Le syndicat mixte pour le SCoTERS indique que :
  - les besoins en logements ont été établis en tant compte de la mobilisation des logements vacants ;
  - le taux de vacance du territoire est limité et considéré comme nécessaire pour permettre la rotation du parc bâti ;

- J'ai pris note de cette réponse mais il pourrait être pertinent que le dossier définisse un taux de vacance non acceptable au-dessus duquel la commune ne peut plus ouvrir de zone à l'urbanisation en extension urbaine, ce qui incitera les communes confrontées à un taux de vacance important de mettre en place les leviers dont elles disposent pour réduire la vacance et remettre ainsi sur le marché des biens vacants ;
- la **production de logements aidés**, et si le changement du seuil d'applicabilité des densités s'applique aussi pour la production de logements aidés. Le syndicat mixte pour le SCoTERS a confirmé que les opérations cibles de l'orientation 7.4 du DOO seront harmonisées avec celles de l'orientation sur les densités. Le syndicat mixte pour le SCoTERS a par ailleurs indiqué qu'il s'agit d'un objectif de production de 30 % de logements aidés sur la production totale de logements, à l'horizon 2050, dont les EPCI du territoire seront les garants d'une répartition territoriale équilibrée de ce type de logements. Je partage pleinement cette affirmation, les élus étant les mieux à mêmes à définir leurs besoins en termes de logements aidés. Les indicateurs de suivi de cette orientation 7.4 du DOO permettront au SCoTERS de suivre la bonne réalisation de cette orientation et de redéfinir/renforcer les orientations si des dérives venaient à être observées ;
  - le **distinguo « enveloppe bleue » et « enveloppe verte »**, pour savoir si les « enveloppes vertes » n'étaient pas consommées par les EPCI, est-ce que ces EPCI pourraient transférer ces besoins fonciers vers « l'enveloppe bleue » ? Le syndicat mixte pour le SCoTERS a indiqué que :
    - les besoins fonciers à l'échelle du SCoTERS ont été établis par grandes thématiques, dont l'énergie ;
    - les enveloppes foncières allouées par EPCI sont globales, et que chaque EPCI devra justifier le besoin de cette enveloppe, en compatibilité avec le SCoTERS ;
    - un bilan à 6 ans devra permettre d'évaluer l'usage réel et les éventuels ajustements à prévoir concernant ces enveloppes foncières
- J'ai indiqué quelques réticences à ce sujet : le fait de pouvoir basculer partiellement une enveloppe foncière dédiée à l'énergie (« enveloppe verte ») à une enveloppe logement (« enveloppe bleue ») pourrait s'avérer être un facteur déséquilibrant dans le développement du territoire ; la collectivité n'ayant pas mis en œuvre tous les leviers possibles pour assurer une production de logements sobre d'un point de vue foncier (via la mobilisation du bâti existant, la résorption de la vacance). En effet, l'enveloppe foncière pour les besoins en logements a été définie finement à l'aide de nombreux facteurs mis en évidence lors du diagnostic du territoire, ce qui justifie l'enveloppe de foncier allouée au logement ;
- la **question agricole** et la possibilité à des exploitants agricoles d'implanter leur activité agricole vertueuse avec des débouchés en circuit-court, sur des terrains agricoles qui ne sont pas fléchés comme des terrains « constructibles agricoles ». Le syndicat mixte pour le SCoTERS rappelle l'orientation 15.1 du DOO mais ne propose pas de réelle solution dans le cas que j'ai rencontré : lors d'une permanence, un jeune couple m'a exposé son projet vertueux (production de poulets de chair et circuit-court) mais son impossibilité de réalisation car leurs terres ne se trouvent pas dans un secteur du PLU classé « terres agricoles constructibles ». Je pense qu'une disposition dans le DDO devrait être ajoutée pour que des projets agricoles locaux, de taille raisonnable (à définir), permettant de développer des filières de qualité avec

des débouchés en circuit-court, puissent s'implanter sur le territoire de leur commune. Cela reviendrait à imposer que chaque commune revoie son zonage graphique du PLU/PLUi, pour ne flécher que les zones agricoles non constructibles (du fait de sensibilités particulières) et éventuellement d'indiquer que les projets agricoles via leurs infrastructures doivent avoir une taille raisonnable (< à 1 hectare par exemple).

## **Ainsi, pour toutes ces raisons,**

### **Au vu :**

- de l'ensemble des éléments concernant la demande formulée par le syndicat mixte pour le Schéma de Cohérence Territoriale de la région de Strasbourg sur le projet de révision n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale de la région de Strasbourg ;
- de l'étude du dossier qui a été soumis à enquête publique, dossier conforme aux textes en vigueur ;

### **Après avoir :**

- pris connaissance de l'ensemble des pièces du dossier soumis à la présente enquête publique ;
- constaté que la publicité officielle a été effectuée dans les délais légaux par insertion dans les journaux régionaux (Les Affiches d'Alsace et de Lorraine et Les Dernières Nouvelles d'Alsace) ;
- constaté que l'affichage de pancartes au format réglementaire (format A2 et fond jaune) a bien été effectué au siège du syndicat mixte pour le SCoTERS, au siège des 4 EPCI composant le territoire du SCoTERS, et des mairies où j'ai tenu les permanences et bien visibles depuis la voie publique ;
- réalisé les permanences au siège du syndicat mixte pour le SCoTERS, aux sièges des 4 EPCI du SCoTERS ainsi que dans les mairies mentionnées dans l'arrêté d'ouverture d'enquête, afin d'avoir un maillage fin du territoire et permettre au public de venir aisément à ma rencontre ;
- remis mon procès-verbal de synthèse par voie dématérialisée le 14 octobre 2025 au pétitionnaire (Madame Eve ZIMMERMANN, directrice du syndicat mixte pour le SCoTERS), en synthétisant les observations du public par grandes thématiques, mais également en y formulant mes différentes questions personnelles afin d'avoir des informations complémentaires sur des points le nécessitant ;
- reçu de la part du pétitionnaire son mémoire en réponse par voie dématérialisée le 27 octobre 2025, ce mémoire ayant permis de répondre à l'ensemble des contributions du public ainsi qu'à mes propres questions ;

## Considérant que :

- la demande formulée par le syndicat mixte pour le SCoTERS de réviser son Schéma de Cohérence Territoriale de la région de Strasbourg (SCoTERS), a pour but de prendre en compte la modification du périmètre du SCoT de la région de Strasbourg maintenant constitué de 104 communes et 4 EPCI (une métropole et 3 communautés de communes), du fait de fusions de certains EPCI de part la loi portant Nouvelle Organisation de la République du 07 août 2015, dite loi NOTRe ;
- cette révision du SCoTERS a pour objectif :
  - de définir le modèle de développement du nouveau territoire du SCoTERS, par l'affirmation d'une logique de fonctionnement métropolitain ;
  - de faire évoluer le projet et les orientations du SCoTERS en tenant compte des conclusions de l'analyse des résultats d'application du SCoTERS ;
  - d'intégrer les évolutions législatives, réglementaires et territoriales applicables au SCoT.
- en termes de modération de la consommation foncière, cette révision respecte la trajectoire de la Loi Climat et Résilience (LCR) visant le zéro artificialisation nette des sols (ZAN) à horizon 2050 :
  - entre 2021 et 2030, une consommation foncière d'ENAF avec un maximum de 740 ha (soit une réduction d'environ 30 % par rapport à la période 2012-2021 où 1.059 ha d'ENAF ont été consommés) ;
  - entre 2031 et 2040, une artificialisation de sols de maximum 420 hectares ;
  - une artificialisation de sols de maximum 250 hectares pour la période 2041-2050.
- le syndicat mixte pour le SCoTERS se positionne sur une prévision démographique de 660.000 habitants à l'horizon 2050, soit un gain d'environ 53.850 habitants par rapport aux 602.594 habitants en 2020 sur le territoire, scénario central du modèle OMPHALE, prévision démographique qui me paraît cohérente avec le projet de territoire ;
- pour soutenir cette croissance démographique, le SCoTERS vise une production de 97.100 logements à l'horizon 2050, avec pour la période 2021-2040 une production de 58.000 logements sur les communes de l'Eurométropole de Strasbourg, et en parallèle 9.900 logements sur les communes des 3 communautés de communes, ce qui me paraît tout à fait cohérent avec l'armature du territoire et les dynamiques actuellement observées ;
- le dossier définit une armature urbaine avec 3 niveaux de polarités pour correspondre aux enjeux et dynamiques territoriales, armature urbaine qui me paraît tout à fait pertinente avec le diagnostic et l'état initial du territoire ;
- de la définition de cette armature urbaine, les objectifs de production de logements ont été territorialisés par EPCI, pour tenir compte de plusieurs facteurs, notamment le dynamisme démographique, et la vacance ;
- le dossier prévoit des orientations qui permettront de réduire significativement la consommation foncière pour la production de logements, à savoir :

- que le SCoTERS fixe une part de production de logements au sein du tissu urbain (80 % pour l'Eurométropole de Strasbourg, 75 % pour la communauté de communes du Canton d'Erstein, 70 % pour la communauté de communes du Kochersberg et 60 % pour la communauté de communes du Pays de la Zorn) ;
- l'application des densités de logements/ha prévues par le SCoT, en fonction de l'armature urbaine, s'appliquera de la façon suivante :
  - à toute opération de plus de 5.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - aux opérations de constructions neuves sur des superficies à partir de 0,5 hectare pour les communes hors ville-centre et cœur de métropole ;
 nouvelle proposition du syndicat mixte pour le SCoTERS à l'issue de cette enquête publique, ce qui me semble une avancée et va permettre ainsi de densifier la production de logements sur des terrains d'une emprise comprise entre 50 ares et 1 hectare, qui jusque-là n'étaient pas soumis à une densité de logements ;
- des majorations de densité sont attendues de 20 % dans les secteurs stratégiques et dans un rayon de 300 mètres autour des pôles d'échanges multimodaux ;
- que cette densité initiale définie en fonction de l'armature urbaine pour la période 2021-2030 évoluera par accroissement de l'ordre de + 5 logements par hectare, et par période de 10 ans, ce que je considère être un bon moyen de densifier un peu plus les opérations, dans une trajectoire de raréfaction du foncier ;
- le DOO du SCoTERS ne fixe pas un taux de vacance cible, il serait opportun que, pour les communes dont la vacance du parc de logements augmente et/ou est élevé, le DDO fixe un objectif de contenir la part de logements vacants sous un seuil à définir, comme préalable à la possibilité d'ouverture à la production de logements par consommation d'ENAF, en dehors du tissu urbain ;
- sur le développement de l'offre de logements aidés, suite à l'enquête publique, le syndicat mixte pour le SCoTERS a proposé une nouvelle rédaction de l'orientation 7.4 du DDO, en concordance avec l'évolution des opérations cibles dont est applicable la densité, ce qui permettra ainsi de produire du logement aidé sur des opérations d'une emprise d'au moins 0,50 hectare (mais aussi sur les opérations relevant directement de la compatibilité avec le SCoTERS), avec comme objectif une part d'au moins 20 % de logements aidés, ce qui me semble pertinent ;
- il s'agit d'un objectif de production de 30 % de logements aidés sur la production totale de logements (soit environ 30.000 logements aidés), à l'horizon 2050, ce qui est louable, mais ce seront avant tout les EPCI du territoire qui seront les garants d'une répartition territoriale équilibrée de cette typologie de logements ;
- pour assurer une production accrue de logements aidés dans des zones bien desservies en transports en commun et/ou en services, et éviter le développement trop important de logements aidés dans des zones éloignées des services et transports en commun, je pense que l'orientation 7.4 du DOO doit prévoir une part d'au moins 30 % de logements aidés sur les opérations se situant à moins de 300 mètres des pôles d'échanges multimodaux (la rédaction initiale prévoyait que les nouvelles opérations d'aménagement de plus de 10 logements ou de 5.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devaient tendre vers une part de 30 % de logements aidés – la

nouvelle rédaction visera plus d'opérations mais qui ne devront tendre que vers une part de 20 % de logements aidés) ;

- que cette mesure supplémentaire (production d'au moins 30 % de logements aidés pour les opérations d'aménagement ciblées par les minimums de densité ET situées à moins de 300 mètres de pôles d'échanges multimodaux) serait un des moyens d'arriver à un objectif de production de 30 % de logements aidés sur la production totale de logements, à l'horizon 2050, et à l'échelle du territoire du SCoTERS ;
- par ailleurs, dans son mémoire en réponse, le syndicat mixte pour le SCoTERS s'est engagé à mettre en place une gouvernance devant permettre la mise en œuvre de la production de logements aidés sur le territoire, ce que je note positivement pour la bonne réalisation de cette mise en œuvre ;
- que le dossier prévoit une « enveloppe bleue » (logements, économie, mobilité/équipements/réseaux) et une « enveloppe verte » (énergie, mobilités décarbonées, eau), ce que je considère être une bonne chose dans le sens où le SCoTERS prévoit pour les communes la possibilité de foncier dans l'objectif de s'adapter au changement climatique (« enveloppe verte ») ;
- pour cette « enveloppe verte », 220 hectares sont prévus pour les besoins liés au déploiement, l'acheminement et le stockage d'énergies renouvelables, ce qui me paraît conséquent (pour rejoindre l'avis de la DDT 67) du fait que les projets photovoltaïques au sol devront respecter la loi APER et être ainsi compatibles avec une activité agricole (agrivoltaïsme), et ainsi ne pas consommer/artificialiser les sols ;
- dès lors cette enveloppe de 220 hectares, si elle est faiblement mobilisée, ne doit pas servir à permettre le développement de projets en lien avec « l'enveloppe bleue », des collectivités pouvant être tentées de prendre dans cette enveloppe pour poursuivre le développement de logements par exemple ;
- il convient que le dossier prévoit l'impossibilité de se servir de surfaces fléchées dans « l'enveloppe verte » pour des projets en lien avec « l'enveloppe bleue », ces besoins en fonciers pour le logement, l'économie, la mobilité / les équipements / les réseaux ayant d'ailleurs été estimés au mieux à la lumière du diagnostic du territoire, ce qui permettra ainsi d'éviter de déséquilibrer l'aménagement du territoire sur ces sujets ;
- le DOO comporte un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) qui comprend des règles précises et principes en ce qui concerne :
  - la préservation des centralités urbaines et leur renforcement, ce qui est la priorité ;
  - la maîtrise et l'encadrement du développement en dehors des centralités ;
  - le développement du commerce au sein des secteurs d'implantation périphérique (SIP) ;

règles et principes qui permettront de conforter le projet de territoire (éviter de déséquilibrer le projet de territoire, ne pas mettre en difficulté le confortement des centralités du territoire, limiter l'augmentation de l'utilisation de la voiture individuelle par les habitants, etc.) ;

- l'orientation 6.2 du DOO permet aux collectivités d'identifier dans leurs documents d'urbanisme des secteurs stratégiques complémentaires à l'armature urbaine, secteurs qui peuvent être de sept types mais qui ne sont pas clairement identifiés ;
- dès lors que ces secteurs inscrits dans le projet de territoire sans être définis, étant laissés à la libre appréciation des collectivités, pourraient interférer avec le projet de territoire porté par le SCoTERS et ainsi déstructurer les armatures territoriales (urbaine ou économique) ;
- il convient à ce que le syndicat mixte du SCoTERS définisse dans son dossier et plus particulièrement dans son DOO un cadre pour que ces secteurs stratégiques complémentaires puissent se développer sans porter atteinte aux objectifs de renforcement des centralités et de développement des secteurs bien desservis par les transports en commun ;
- le syndicat mixte pour le SCoTERS, dans son mémoire en réponse, a indiqué que dans le cadre de la mise en œuvre du SCoTERS, la gouvernance avec les espaces voisins gagnera à être renforcée (partage des éléments de bilan) ;
- dès lors qu'il convient que des indicateurs de suivis interscot soient mis en place pour appréhender au mieux les dynamiques à l'œuvre sur les territoires bas-rhinois (celles touchant les polarités et celles des territoires hors polarité), et notamment sur le territoire du SCoTERS, ce qui permettra lors du bilan du SCoTERS à 6 ans de revoir certaines orientations si nécessaire ;
- le développement de l'agriculture, bien que l'orientation n°15 du DOO propose des mesures devant permettre d'accompagner le système agricole local, pourrait être freiné par les dispositions des règlements graphiques des PLU/PLUi locaux, certains règlements ne définissant que de petites zones « constructibles agricoles » ;
- dès lors le DOO pourrait contenir une disposition permettant à ce que des projets agricoles locaux puissent émerger, pour des filières de qualité, avec une consommation locale en circuit-court, dans le cadre de PAT (projet d'alimentation territorial) portés par les EPCI, en incitant les collectivités compétentes en matière d'urbanisme de recenser localement les besoins de leurs exploitants agricoles, en collaboration avec la Chambre d'Agriculture, et de définir les zones non « constructibles agricoles » du fait de la sensibilité écologique et de proximité avec les habitations ;
- suite aux remontées de l'Union Nationale des Industries de Carrières et Matériaux de Construction Grand Est, le syndicat mixte pour le SCoTERS s'engage à revoir la rédaction de la partie relative aux carrières dans son DOO, afin de prendre en compte le Schéma Régional des Carrières (formulation de la mesure M7) ;
- que le dossier n'identifie pas les friches d'importance à mobiliser en priorité sur le territoire, ce qui permettrait d'avoir une idée du potentiel foncier mobilisable pour développer des projets sur le territoire (logements, économie, énergies renouvelables, etc.) ;
- que le syndicat mixte pour le SCoTERS, dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe et des personnes publiques associées, s'est engagé à apporter des corrections/précisions et revoir certaines formulations ;

**J'émet un AVIS FAVORABLE** au projet de révision n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale de la région de Strasbourg (SCoTERS), à condition que soient levées au préalable les **4 réserves suivantes** :

- l'orientation 7.4 « Amplifier et mieux répartir l'offre en logements aidés » du DDO :
  - prévoit que pour les opérations d'aménagement ciblées par les minimums de densité ET situées à moins de 300 mètres de pôles d'échanges multimodaux, la part des logements aidés est d'au moins 30 % dans ces opérations ;
  - mentionne qu'une gouvernance soit mise en place afin de permettre la mise en œuvre de la production de logements aidés à cette échelle supra-intercommunale ;
- le dossier prévoit l'impossibilité pour les collectivités de se servir de surfaces fléchées de « l'enveloppe verte » pour des projets en lien avec « l'enveloppe bleue », et ce pour ne pas déséquilibrer l'aménagement du territoire par des projets relevant de « l'enveloppe bleue » dont les besoins ont été finement déterminés et justifiés à la lumière du diagnostic territorial ;
- le DOO du dossier prévoit un cadre précis qui permet d'encadrer le développement des 7 types de secteurs stratégiques complémentaires à l'armature urbaine, développement ne devant pas remettre en cause le projet de territoire tel qu'il est porté par cette armature urbaine (renforcement des centralités et développement des secteurs bien desservis en offre de transports en commun) ;
- des indicateurs de suivis interscot soient mis en place pour appréhender au mieux les dynamiques à l'œuvre sur les territoires bas-rhinois, et notamment sur le territoire du SCoTERS, ce qui permettra lors du bilan du SCoTERS à 6 ans de revoir certaines orientations si nécessaire ;

L'avis favorable avec réserves exprimé ci-dessus est complété par les 5 **recommandations suivantes** :

- que le DOO du SCoTERS, qui ne fixe pas un taux de vacance cible, fixe aux communes pour lesquelles la vacance du parc de logements augmente, un objectif de contenir la part de logements vacants sous un seuil à définir, comme préalable à la possibilité d'ouverture à la production de logements par consommation d'ENAF, en dehors du tissu urbain ;
- que soit intégrée une disposition dans le DOO, dans l'orientation en lien avec l'agriculture, qui incite les collectivités compétentes en matière de planification de l'urbanisme à recenser localement les besoins de leurs exploitants agricoles, en collaboration avec la Chambre d'Agriculture, et de définir les zones non « constructibles agricoles » sur leur règlement graphique, du fait de la sensibilité écologique et de proximité avec les habitations, ceci afin de permettre l'émergence de filières à haute valeur pour le territoire, pour une consommation locale en circuit-court ;

- que soit listées les friches d'importance à mobiliser en priorité sur le territoire, ce qui permettrait d'avoir une idée du potentiel foncier mobilisable pour développer des projets sur le territoire ;
- que le syndicat mixte pour le SCoTERS précise dans son DOO la disposition relative :
  - à la largeur de la bande des 30 mètres par rapport aux lisières forestières ;
  - au risque de rupture de barrage, ce qui ira dans le sens de la protection des populations.
- le syndicat mixte pour le SCoTERS apporte les corrections/précisions et revoit certaines formulations dans son dossier, tel qu'il s'y est engagé dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe et des personnes publiques associées.

Fait à Noisseville, le 06 novembre 2025

Mr MATOT Benoît

Commissaire Enquêteur