



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet de modification n°2
du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de la Communauté de communes du Kochersberg et
de l'Ackerland (67)**

N° réception portail : 001210/A PP
n°MRAe 2025AGE38

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

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

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la Communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland (67) pour la modification n°2 de son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 4 février 2025. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

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

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

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

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

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

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

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET² de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est³ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT⁴, SRCAE⁵, SRCE⁶, SRIT⁷, SRI⁸, PRPGD⁹).

Les autres documents de planification : SCoT¹⁰ (PLU(i)¹¹ ou CC¹² à défaut de SCoT), PDU ou PDM¹³, PCAET¹⁴, charte de PNR¹⁵, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

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

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

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

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

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

² Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

³ <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

⁴ Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

⁵ Schéma régional climat air énergie.

⁶ Schéma régional de cohérence écologique.

⁷ Schéma régional des infrastructures et des transports.

⁸ Schéma régional de l'intermodalité.

⁹ Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

¹⁰ Schéma de cohérence territoriale.

¹¹ Plan local d'urbanisme (intercommunal).

¹² Carte communale.

¹³ Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

¹⁴ Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

¹⁵ Parc naturel régional.

AVIS

1. Contexte et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

La Communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland est située dans le département du Bas-Rhin (67) aux portes de l'Eurométropole de Strasbourg. Elle regroupe 23 communes¹⁶, dont la population, en forte augmentation, s'élève à 26 648 habitants. Elle est compétente en matière d'urbanisme.

L'intercommunalité a approuvé son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) le 14 novembre 2019 et souhaite le faire évoluer. Elle est couverte par le Schéma de cohérence territoriale de l'Eurométropole de Strasbourg (SCoTERS) approuvé en 2006 et actuellement en cours de révision.

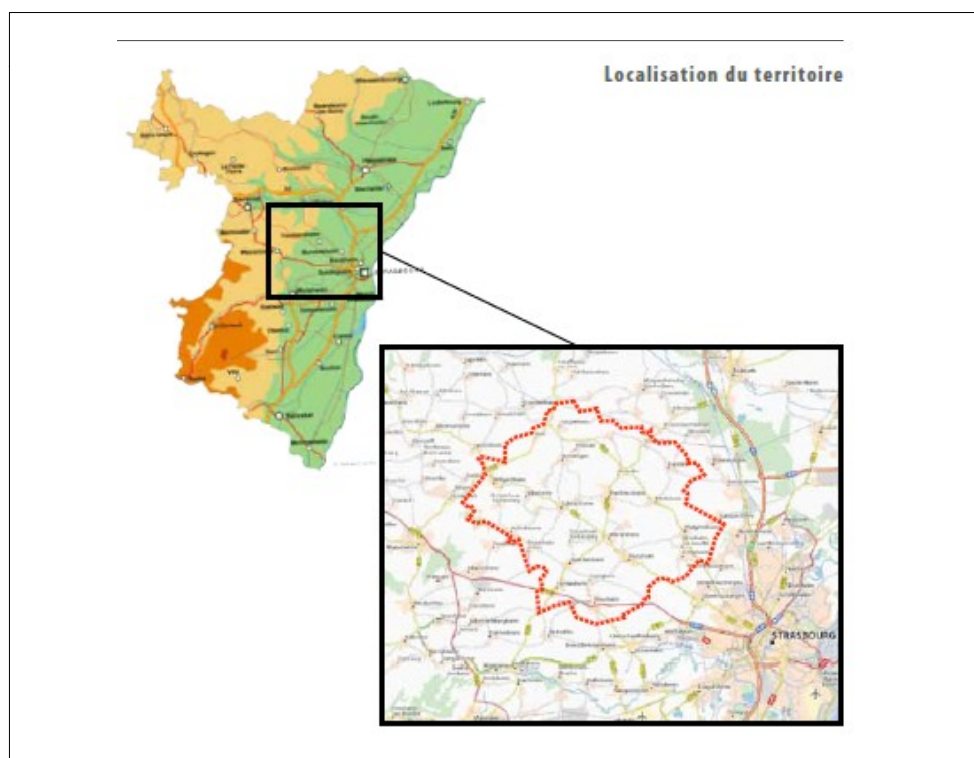


Figure 1 : localisation de la communauté de communes

1.2. Le projet de territoire

La modification n°2 du PLUi du Kochersberg et de l'Ackerland concerne **102 points** présentés selon les thématiques suivantes :

- **préservation du cadre de vie des habitants** (points 1 à 6¹⁷) :
 - évolution des inventaires de bâtiments recensés en tant qu'éléments de patrimoine dans certaines communes : suppression d'un bâtiment dans la commune de Berstett (erreur d'inventaire), inscription d'un ancien séchoir à tabac dans la commune de

¹⁶ Berstett, Dingsheim, Dossenheim-Kochersberg, Durninges, Fessenheim-le-Bas, Furdenheim, Gougensheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Kuttolsheim, Neugartheim-Ittenheim, Pfulgriesheim, Quatzenheim, Rhor, Schnersheim, Stutzheim-Offenheim, Truchtersheim, Willgottheim, Wintzenheim-Kochersberg et Wiwersheim.

¹⁷ le point 4 concernant la commune de Witzenheim-Kochersberg a été retiré de la présente modification à la suite de la concertation organisée avec le public.

Furdenheim et d'une maison alsacienne et de murs en grès dans la commune d'Ittenheim ;

- ajout de nouveaux « espaces plantés » à préserver en zones agricoles ou naturelles dans les communes de Durningen et Gougenheim ;
- **réalisation de projets, essentiellement urbains** (points 7 à 30, 101 et 102¹⁸) :
 - dans la commune de Berstett :
 - ouverture à l'urbanisation de la zone à urbanisation différée 2AU du bourg de Berstett ; cette zone 2AU, d'une superficie de 3,7 hectares (ha) est reclassée en zone à urbanisation immédiate 1AU ;
 - ajout d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) nommée « secteur n°4 : le site Schlossgarten » précisant notamment l'aménagement en deux tranches minimum à partir de 2029 et le souhait d'implantation d'habitat de type intermédiaire ou collectif ;
 - reclassement en zone urbaine UA (à vocation principale d'habitat, centre ancien) de 9 ares de terrains actuellement classés en zone urbaine UE (à vocation d'équipements publics) ;
 - suppression de l'Emplacement réservé (ER) n°20 permettant l'extension du cimetière et la création d'un chemin d'accès, le projet ayant été acté (mais pas encore réalisé) ;
 - dans la commune de Dingsheim : reclassement en zone agricole Ab de 2 parcelles, (superficie non précisée) actuellement en zone agricole Aa, afin de permettre l'extension d'une activité agricole existante sur les parcelles contiguës ;
 - dans la commune de Furdenheim :
 - reclassement en zone urbaine UB (à vocation principale d'habitat, extensions récentes) de 2 secteurs (superficie non précisée), actuellement en zone urbaine UA ;
 - modification de l'OAP « secteur 1 : site Bruchgraben » afin de reculer la date souhaitée d'urbanisation de la zone (3,9 ha) de 2025 à 2030 ;
 - dans la commune de Gougenheim : ajout d'un ER n°13, d'une superficie de 12 ares, au profit de la commune, pour aménager en centre-ville un square et une liaison douce (piétons et vélos) ;
 - dans la commune de Kienheim : modification de l'OAP « secteur n°1 : site Village » (1,7 ha) pour rectifier le schéma d'aménagement (changer le bouclage viaire et supprimer l'espace vert prévu, un espace vert ayant été aménagé à proximité) ;
 - dans la commune de Kuttolsheim :
 - ouverture à l'urbanisation de la zone à urbanisation différée 2AU du village ; cette zone 2AU, d'une superficie de 1 ha, est reclassée en zone à urbanisation immédiate 1AU ;
 - ajout de l'OAP « secteur n°3 : site Sauerampfer » sur la zone ouverte à l'urbanisation précisant notamment le souhait d'implantation d'habitat de type intermédiaire ou collectif à compter de 2030 ;
 - ajout d'un ER n°7, au bénéfice de la commune, pour aménager un espace de type « verger pédagogique », sur une superficie de 13,8 ares ;
 - dans la commune de Neugartheim-Ittenheim :
 - reclassement en zone 1AU d'une zone 2AU, d'une superficie de 0,9 ha, un promoteur ayant obtenu une déclaration préalable d'aménagement antérieure au passage de cette zone en 2AU lors de la modification n°1 du PLUi ;
 - actualisation de l'OAP afférente « secteur n°1 : site Ostergraben » pour tenir notamment compte d'un aménagement cyclable réalisé ;

¹⁸ les points n°101 et 102 ont été rajoutés à la suite de la concertation organisée avec le public.

- dans la commune de Pfulgrishheim : reclassement en zone agricole Ab de parcelles de terrains (2,75 ha), actuellement en zone agricole Aa, afin de permettre l'extension d'une activité agricole existante sur les parcelles contiguës ;
- dans la commune de Quatzenheim :
 - autorisation de changement de destination en logement d'une ancienne grange (emprise au sol : environ 240 m²) localisée en zone naturelle N, en dent creuse urbaine et à proximité immédiate de la zone urbaine UA ;
 - rectification de la délimitation entre les secteurs UXh (à vocation économique) et la zone UB (reclassement d'environ 300 m²) pour tenir compte de l'occupation réelle de la parcelle concernée avant l'élaboration du PLUi (logement) ;
- dans la commune de Schnersheim :
 - modification du schéma d'aménagement de l'OAP « secteur n°2 : site Frankgaerten » pour changer le sens de circulation dans la zone ;
 - modification du schéma d'aménagement de l'OAP « secteur n°4 : site Westbruechel à Kleinfrankenheim » pour dissocier l'aménagement de la zone et celui de la propriété existante mais également pour modifier le bouclage de la voirie ;
- dans la commune de Stutzheim-Offenheim : autorisation de changement de destination en maison de santé d'une habitation inoccupée (emprise au sol non précisée) localisée en zone agricole Aa (zone agricole à constructibilité limitée), à proximité immédiate de la zone urbaine d'équipements UEa ; le dossier indique que la parcelle de projet pourrait faire l'objet d'un reclassement en zone urbaine à l'occasion d'une révision ultérieure du PLUi ;
- dans la commune de Truchtersheim :
 - modification du schéma d'aménagement de l'OAP « secteur n°1 : site Waeschmatten » pour supprimer une voie d'accès ;
 - ajout d'un ER n°26, au bénéfice de la commune, pour aménager en centre-ville, sur une superficie de 5,8 ares, un parking public et l'extension de la « Maison du Kochersberg » et d'un ER n°27, au bénéfice de la commune, pour réhabiliter rue de la Marne une maison alsacienne et la transformer en lieu culturel et pédagogique, sur une superficie de 18,1 ares ;
 - reclassement en zone urbaine UA du site de la clinique vétérinaire, de terrains actuellement en zone urbaine UB (superficie non précisée), afin de pouvoir permettre la construction d'un bâtiment supplémentaire en limites séparatives ;
 - diminution de 3,45 ares de l'ER n°6 relatif à l'agrandissement du parking de l'école élémentaire et du bouclage de voirie rue de la gare, pour tenir compte des places de stationnement déjà réalisées ;
- dans la commune de Willgottheim :
 - rectification d'une erreur graphique de classement (suppression de la représentation d'un espace jardin qui correspond en fait à une parcelle construite) ;
 - reclassement en zone urbaine UA d'un corps de ferme à valeur patrimoniale actuellement en zone 2AU après échange avec l'architecte de bâtiment de France ;
- dans la commune de Wiwersheim : déplacement du projet de cimetière communal route de Behlenheim, pour le localiser plus au sud ; pour permettre la réalisation de ce projet, 0,5 ha de terrains classés en zone urbaine UE auparavant prévus pour le projet de cimetière est reclassé en zone agricole Aa tandis que 0,4 ha de terrains classés au sein de la zone à urbaniser 1AU est reclassé en zone UE ;
- **amélioration de la voirie et action sur les déplacements** (points 31 à 62) :
 - 10 Emplacements Réservés (ER) sont ajoutés (dont 5 dans la commune de Gougenheim) afin de permettre la sécurisation et l'élargissement de voiries ou la réalisation de liaisons douces (sur une superficie globale d'environ 0,7 ha) ;

- 12 ER sont supprimés, 5 car les projets d'élargissement de routes ou de réalisation de liaisons douces ont été réalisés, 7 car les projets ont été abandonnés (reclassement d'environ 0,1 ha au sein des zones prélevées) ;
- 10 ER évoluent, essentiellement pour prendre en compte l'avancement des projets (globalement, diminution de 0,5 ha par rapport aux ER en vigueur) ;
- **prise en compte de l'économie sur le territoire** (points 63 à 65) :
 - développement de la « micro » zone d'activités à Griesheim-sur-Souffel : l'OAP est modifiée pour autoriser désormais un accès direct depuis la route départementale n°31 (concertation réalisée avec la Collectivité européenne d'Alsace) ;
 - reclassement en zone urbaine UB à vocation principale d'habitat, d'une parcelle de la zone d'activités de Truchtersheim UXb (superficie non précisée) située à l'angle de la rue des Prés et de la rue des Frênes (comportant un bâtiment d'activité non occupé depuis 2019) ;
 - reclassement en zone à urbaniser 1AU à vocation principale d'habitat, de 3,8 ha de la zone d'activités 1AUXa nord de la commune de Wiwersheim ; l'OAP existante est modifiée et scindée en deux parties (1AUX, d'une superficie de 5,4 ha et 1AU, d'une superficie de 3,8 ha) ;
- **évolution du règlement écrit du PLU** (points 67¹⁹ à 96) afin de tenir compte de projets particuliers ou de certains retours d'expériences mais également pour permettre une meilleure compréhension des règles et simplifier ainsi l'instruction des permis de construire (sur l'ensemble des communes ou sur certaines communes). Ainsi, la présente modification fait notamment évoluer la réglementation concernant :
 - l'aspect extérieur des constructions (panneaux photovoltaïque en attique... dans la commune d'Ittenheim) ;
 - la hauteur des clôtures (augmentation autorisée de 30 cm le long des routes départementales dans 16 communes, limitation à 2 mètres de haies vives doublées dans certaines zones urbaines des communes de Berstett et Durningen) ;
 - la volumétrie des constructions (reconstruction autorisée dans une volumétrie moindre dans la commune de Berstett) ;
 - l'implantation des constructions (qui ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies, dans l'ensemble des communes) ;
 - la hauteur des constructions (augmentation de 3 mètres autorisée pour les constructions dans la zone à urbaniser à vocation économique 1AUXb de Truchtersheim et augmentation autorisée de 2 mètres, dans 6 communes, pour les locaux de vente et de stockage de matériel en zones agricoles comportant des serres As, ces serres ayant elles-mêmes une hauteur maximale autorisée de 6 mètres...) ;
 - la reconstruction à l'identique (ou inférieure) des constructions situées à l'intérieur de la bande de retrait des cours d'eau, dans l'ensemble des communes ;
 - la voirie (imposition d'une largeur minimale de 3 mètres pour l'accès à moins de 3 logements et de 4 mètres pour l'accès à 3 à 8 logements, dans l'ensemble des communes) ;
 - le stationnement des voitures (moins de places exigées dans la commune de Gougenheim, pas de suppression des places existantes lors de la création de nouveaux logements dans l'ensemble des communes) ;
 - l'environnement (autorisation au sein des zones de trames « jardin », des clôtures et des ouvrages ou travaux nécessaires à la réalisation, l'entretien ou la maintenance d'équipements collectifs et de services publics, dans 8 communes, mise à jour de la réglementation et précisions sur les coupes et défrichements des éléments de

¹⁹ le point 66 a été retiré de la présente modification à la suite de la concertation organisée avec le public.

paysages identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, dans les mêmes 8 communes) ;

- la prise en compte de risques (introduction d'une notion de transparence hydraulique des clôtures pour les communes concernées par le risque d'inondation et de coulées de boues, rectification de l'oubli d'une zone -Nm- de la liste des zones concernées par les coulées de boues dans lesquelles les extensions, annexes et abris sont interdits, dans la commune de Berstett, clarification du règlement relatif aux zones jaunes des secteurs soumis au risque de coulées d'eau boueuse dans l'ensemble des communes) ;
- la prise en compte du patrimoine (dans toutes les communes, ajout de précisions relatives à la démolition partielle des bâtiments identifiés comme remarquables et interdiction de l'isolation thermique par l'extérieur sur les façades à colombage et en pierres de taille) ;
- la compréhension du règlement (précision de la notion de « faible pente », intégration de la notion d'« ouvrage », ajout d'une illustration pour expliquer les règles de recul par rapport aux limites séparatives...).
- **rectification de 4 erreurs matérielles** (points 97 à 100) relevées dans les documents graphiques des communes de Berstett (ajout d'un périmètre d'OAP), Fessenheim-le-Bas (erreur de dénomination d'un sous-secteur agricole), Furdenheim (décalage de l'ER n°10 et ajout d'un périmètre d'OAP), Kuttolsheim (ajout de périmètres d'OAP) et Willgottheim (rectification de 32 m² d'une zone UA).

Pour l'ensemble des points de la modification n°2 du PLUi concernant des évolutions de zonage, l'Ae recommande d'en préciser les surfaces.

La collectivité a fait le choix de réaliser directement une évaluation environnementale, sans passer par la procédure d'examen au cas par cas, notamment en raison des ouvertures à l'urbanisation présentées pour les communes de Berstett (3,7 ha) et Kuttolsheim (1 ha) ainsi que de l'urbanisation supplémentaire des zones agricoles de Dingsheim (1 ha, estimation de l'Autorité environnementale (Ae)) et Pfulgriesheim (2,7 ha). L'évaluation environnementale réalisée est concentrée sur les points présentés et vient compléter celle datée de 2019 pour le PLUi qui avait fait l'objet d'un avis de l'Ae²⁰.

Par rapport au projet de la collectivité présenté ci-avant, l'Ae n'a pas de remarques particulières sur les thématiques de l'habitat, des activités économiques, des zones naturelles (excepté pour l'espèce protégée Hamster commun), des zones humides, de la ressource en eau ou de l'adaptation au changement climatique.

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Ae sont :

- la consommation d'espaces ;
- la prise en compte de l'espèce protégée Hamster commun ;
- la prise en compte des risques (naturels et sites et sols pollués) ;
- le paysage.

²⁰ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019age26.pdf>

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Le dossier indique que la majorité des points de modification n'ont pas d'impact sur la compatibilité du PLUi avec le SCoTERS. Il précise que les points relatifs à la préservation du cadre de vie s'inscrivent dans l'orientation n°5 du SCoTERS sur les espaces urbains à préserver et que les points relatifs à la voirie et aux déplacements, contribuent au développement des pistes cyclables et renforcent la compatibilité du PLUi avec l'orientation n°3 du SCoTERS : « *Mailler le réseau et favoriser l'intermodalité* ». L'Ae n'a pas de remarques particulières sur ce point.

2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est) et la Loi Climat et Résilience (LCR)

Le dossier indique que le projet s'inscrit dans les orientations du SRADDET en permettant essentiellement de répondre aux orientations suivantes :

- climat, air, énergie : par la régulation des places de stationnement et le développement de liaisons douces ;
- transport et mobilités : par l'amélioration du réseau routier et le développement des liaisons douces *via* la mise en place d'emplacements réservés.

En revanche, il ne fait pas référence à la compatibilité avec les règles du SRADDET.

Le dossier indique également que le projet de modification n'a pas d'incidences notables sur les thématiques de la biodiversité/gestion de l'eau, des déchets/économie circulaire, de la gestion des espaces/urbanisme. Il précise que la consommation d'espace supplémentaire engendrée par le projet de modification n°2 est faible et nécessaire pour réaliser les objectifs de production de logements et les projets d'infrastructures liées aux liaisons douces (piétons et vélos).

Le dossier n'aborde pas la prise en compte de la loi Climat et résilience et renvoie vers la procédure en cours de révision du PLUi.

L'Ae rappelle que la loi Climat et Résilience de 2021 prévoit la division par 2, pour la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021, du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et vise le « zéro artificialisation nette » en 2050. Selon le portail de l'artificialisation²¹ mis en place par le Ministère en charge de l'environnement, qui fait apparaître 105,4 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021, la consommation maximale de 52,7 ha (=105,4/2) est à viser à l'horizon 2031.

L'Ae rappelle que le SRADDET devra se mettre en compatibilité avec la Loi Climat et Résilience (en 2025), le SCoT en cascade (en 2027) et le PLUi également avec le SCoT (en 2028). Ainsi, anticiper dès à présent la prise en compte des règles du SRADDET et de la LCR permettra d'éviter d'avoir à modifier le PLU peu de temps après son entrée en vigueur.

L'Ae recommande de justifier, par anticipation, la mobilisation du foncier entraînée par le projet de modification n°2 au regard des règles du SRADDET et des exigences de la Loi climat et résilience.

3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols

Selon le dossier, 4 points de la modification n°2 conduisent à une consommation d'espaces.

Dans les communes de Berstett (point 7) et Kuttolsheim (point 16), il s'agit de reclasser une zone à urbanisation différée 2AU en zone à urbanisation immédiate 1AU, pour une superficie globale

²¹ <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/140666/tableau-de-bord/synthesis>

d'environ 4,7 ha (3,7 ha à Berstett et 1 ha à Kuttolsheim). Le dossier précise que les zones à urbanisation immédiate actuelles de ces deux communes font toutes l'objet de permis d'aménager. Cependant, le besoin en extension présenté (qui fait toutefois suite à l'examen des potentialités de constructions intra-muros ainsi qu'à la prise en compte de la vacance de logements) n'est justifié qu'à l'échelle de chacune des communes et non à l'échelle du projet de PLUi. Ainsi, dans la commune de Berstett, une extension moindre permettrait de couvrir quand même l'ensemble des besoins identifiés tout en permettant de respecter les objectifs de consommation foncière du PLUi.

L'Ae recommande par ailleurs, afin respecter les objectifs de gestion économe de consommation d'espaces naturels agricoles et forestier, d'étudier la possibilité de mobiliser des logements vacants et des dents creuses à l'échelle de l'ensemble des communes couvertes par le PLUi et de n'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de Berstett qu'en l'absence de solutions alternatives.

Dans les communes de Dingsheim (point 11) et Pfulgriesheim (point 19), il s'agit de reclasser des zones agricoles Aa en zones agricoles Ab permettant l'implantation ou le développement d'activités agricoles (hors élevage), pour une superficie globale estimée par l'Ae à 3,7 ha (1 ha à Dingsheim et 2,7 ha à Pfulgriesheim). Le dossier justifie l'ouverture de ces zones par la nécessité pour des exploitations agricoles existantes de se développer en construisant de nouveaux bâtiments sur des terrains situés à proximité de leurs bâtiments actuels. L'Ae s'interroge sur la superficie reclassée dans la commune de Pfulgriesheim (manque de clarté du dossier) et sur la prise en compte de l'espèce protégée Hamster commun pour cette même commune (voir point 3.2 ci-après).

L'Ae recommande de justifier l'utilisation d'une superficie conséquente pour l'extension d'une activité agricole (a priori reclassement de 2,75 ha en zone Ab) et de réduire éventuellement cette surface aux besoins réels du projet.

L'Ae observe également que deux points mériteraient des justifications supplémentaires sur cette thématique :

- le point n°18 (commune de Neugartheim-Ittlenheim), qui permet le reclassement de 0,9 ha de zone 2AU en 1AU, manque d'explications claires, notamment sur les besoins en logements, conduisant à la réouverture de la zone ;
- le point n°65 (commune de Wiwersheim) qui permet, sur 3,8 ha, de réaliser des logements en lieu et place d'activités (quand bien même le dossier indique vouloir « préserver et valoriser le foncier à destination des entreprises »), ne présente pas d'analyse approfondie du potentiel intra-muros de la commune permettant de justifier cette consommation supplémentaire pour l'habitat, sur un site très proche de la zone d'activités, susceptible de subir notamment des nuisances sonores.

L'Ae recommande de justifier précisément les points ci-dessus permettant une consommation supplémentaire potentielle pour l'habitat de 4,7 ha et, comme cela est demandé ci-avant, de tenir compte des exigences de la Loi Climat et résilience dans les projets et surfaces finalement retenus.

3.2. Les espaces naturels et agricoles – l'habitat du Hamster commun, espèce protégée

L'Ae observe que, pour l'ensemble des zones précitées, l'évaluation environnementale précise qu'elles ne sont pas situées au sein de zonages environnementaux remarquables, ni de milieux sensibles (réalisation d'études de caractérisation de zones humides sur les parcelles concernées) et qu'aucun terrier de Hamster commun n'y a été détecté en 2019. L'Ae rappelle que le Hamster commun est une espèce protégée ainsi que son habitat.

Aussi, pour la commune de Pfulgriesheim (point 19), l'Ae s'étonne de cette conclusion concernant le Hamster commun pour le reclassement de la zone agricoles Aa en zones agricoles Ab permettant l'implantation ou le développement de bâtiments d'activités agricoles (hors élevage).

En effet, le projet d'extension de l'exploitation existante est situé en zone dite « d'accompagnement » visée à l'article 1 – point 2 de l'arrêté du 23 mars 2022 relatif aux mesures de protection de l'habitat du Hamster commun²² (voir figures 2 et 3 ci-après). Dans cette zone, en application de cet arrêté, la destruction du milieu est interdite lorsque la surface concernée est située dans un rayon de 300 mètres autour d'un terrier identifié **au cours de la dernière année**, et n'est pas séparée du terrier connu par des forêts, des vergers, des vignobles, des zones humides ou des espaces bâtis ou artificialisés sur une largeur de plus de 150 mètres, ou par un obstacle infranchissable. Aussi, la conclusion du dossier, basée sur des données de 2019, n'est pas recevable et la réalisation de comptages de terriers, ou la mobilisation d'éventuelles données existantes et datant de la dernière année (soit 2024 ou 2025) est nécessaire pour conclure sur les enjeux en présence pour le Hamster commun.

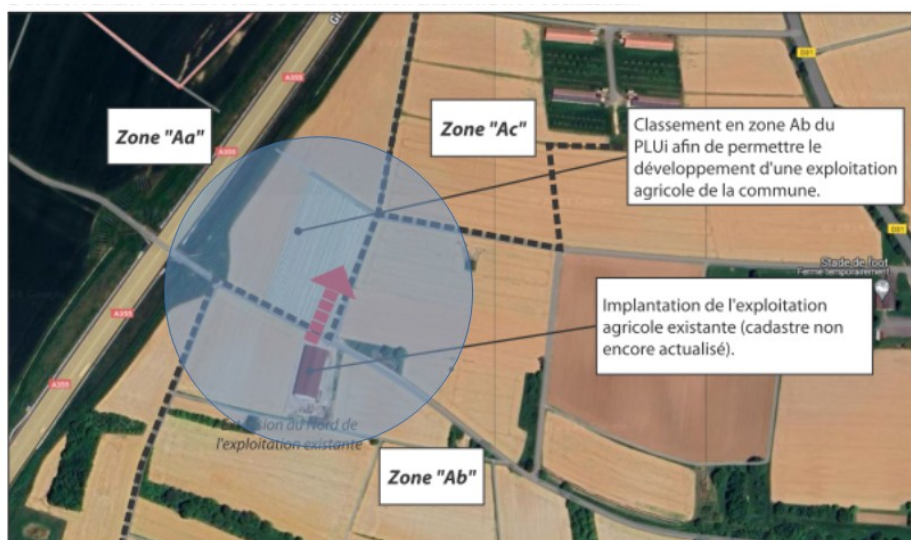


Figure 2: zone d'extension de l'exploitation agricole (dans le cercle) - source dossier

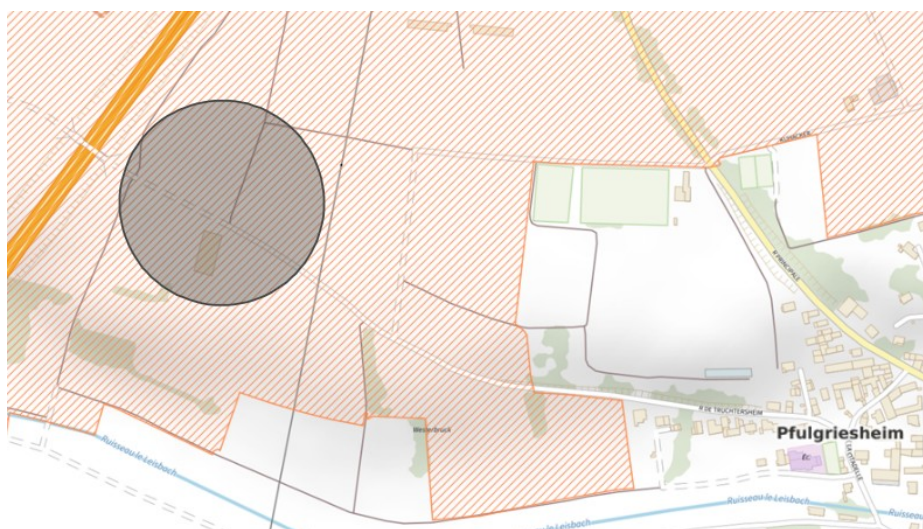


Figure 3: zone d'accompagnement (hachures) – habitat potentiel du Hamster commun : source GéoIDE

²² <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045530706>

L'Ae rappelle que l'article L.411-1 du code de l'environnement interdit de détruire et de perturber intentionnellement les espèces protégées ainsi que leurs habitats, et qu'une dérogation à cette interdiction peut s'avérer obligatoire (sous certaines conditions) lorsqu'un projet impacte des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats nécessaires au bon accomplissement de leur cycle biologique. L'Ae rappelle également que la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats est passible de poursuites pénales.

Pour l'évolution du zonage agricole pour la commune de Pfulgriesheim, l'Ae recommande à la collectivité de réaliser des comptages de terriers de Hamster commun ou de mobiliser les éventuelles données existantes (données de 2024), selon les modalités définies dans l'arrêté du 23 mars 2022 relatif aux mesures de protection de l'habitat du Hamster commun, pour pouvoir conclure sur les enjeux en présence pour cette espèce, de mettre en œuvre, le cas échéant, la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) en privilégiant l'évitement, et si cela s'avère nécessaire, de déposer un dossier de demande de dérogation « espèces protégées » auprès du service compétent de la DREAL et suivre les observations qui seront faites par les services en charge de cette procédure.

3.3. Les risques

3.3.1. Les risques naturels

La commune de Berstett est concernée par des risques de ruissellements et de coulées de boues. Le dossier n'explicite pas la prise en compte de ce risque dans la zone 2AU ouverte à l'urbanisation (point n°7), dont les terrains sont en pente.

L'Ae recommande de préciser dans l'Orientaion d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur n°4, relative au site Schlossgarten à Berstett, la prise en compte du risque de ruissellements constaté.

Le règlement écrit est modifié (point n°86) pour introduire la notion de transparence hydraulique des clôtures dans les zones concernées par des inondations et des coulées de boues.

L'Ae recommande de s'assurer de la bonne prise en compte des études réalisées sur le territoire et de préciser les types de zones concernées par cette modification relative aux clôtures et enfin de s'assurer de la compatibilité de cette mesure avec le règlement du PPRI.

L'Ae souligne que ce risque de coulées de boues pourrait être amplifié par le changement climatique compte-tenu de l'amplification des phénomènes climatiques.

Elle souligne aussi le fait que des aménagements en amont tels que des haies, l'enherbement de terres actuellement cultivées pourraient limiter l'érosion des sols amont et limiter les coulées boueuses. Le PLUi pourrait prévoir l'implantation de haies et les protéger dans le temps en les inscrivant comme éléments de paysages à préserver (articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme).

3.3.2. Les risques anthropiques (sites et sols pollués)

L'Orientaion d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur n°4 à Kleinfrankenheim, dans la commune de Schnersheim (point n°23), est modifiée par le présent projet. Sur ce secteur de 0,6 ha où de l'habitat est prévu, le site Géorisque fait apparaître un ancien dépôt de déchets.

L'Ae insiste sur le fait qu'en cas de changement d'usage des terrains sur un site susceptible d'être pollué, la réalisation d'études de sols, par anticipation des futurs projets d'aménagement, doit être faite. En effet, l'Ae rappelle à la collectivité qu'il convient de réaliser les études nécessaires pour garantir que le changement d'usage du site n'est pas de nature à

compromettre la protection de la santé publique et de l'environnement. À cet effet, l'Ae signale à la commune qu'une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » peut être reportée sur le document graphique permettant de repérer les sites pour lesquels une étude de sols devra être établie.

La collectivité peut utilement s'appuyer sur la base de données ACTIVIPOLL du BRGM afin de connaître les polluants susceptibles d'être en lien avec les activités antérieures.

L'Ae recommande de vérifier si les terrains concernés sont effectivement concernés par cette ancienne décharge et, si cela est le cas, de compléter le dossier par l'inscription au règlement graphique d'une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » assortie d'une disposition dans le règlement écrit assurant qu'en cas de reconversion d'anciens sites industriels, une étude de sols doit être réalisée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués en cohérence avec la réglementation (article L.556-1 du code de l'environnement).

Elle rappelle qu'en cas de présence de sols pollués, l'étude de sols à réaliser devra aboutir à une évaluation quantitative des risques sanitaires, complétée d'un plan de gestion de gestion des pollutions et d'une analyse des risques résiduels, démontrant la compatibilité des sols après traitement avec les usages projetés.

Elle rappelle également que le principe d'évitement des secteurs pollués doit prévaloir pour les personnes présentant une sensibilité particulière (enfants, personnes âgées ou malades...), de même, d'une façon plus générale, pour les logements.

L'Ae observe que dans la commune de Truchtersheim (point n°64), une parcelle de friche urbaine dans la zone d'activités est reclassée en zone d'habitat. Elle s'interroge sur l'état de pollution ou non de cette friche, et sur sa compatibilité avec des logements.

L'Ae recommande de préciser la surface concernée par ce reclassement et de s'assurer de la compatibilité des milieux avec les usages projetés (résidentiel).

3.4. Le paysage

Deux projets d'extension en zone agricole sont prévus par la présente modification. Le dossier aborde l'aspect paysager de ces projets. Si l'extension prévue à Pfulgriesheim (point n°19), à proximité de l'Autoroute de contournement ouest de Strasbourg n'aura qu'un impact modéré sur le paysage (notamment du fait de sa localisation), l'extension prévue à Dingsheim (point n°11) soulève davantage d'interrogations. En effet, l'exploitation actuelle est placée sur une ligne de crête dont le SCoTERS souhaite la préservation.

L'Ae recommande la réalisation d'une étude paysagère permettant une analyse fine du positionnement et de la hauteur des futures constructions afin de maintenir les qualités paysagères de la vallée et de préserver la lisibilité de la ligne de crêtes, conformément aux exigences du SCoTERS.

3.5. Le résumé non technique et les documents fournis

Le dossier présente un résumé non technique très synthétique de la procédure de modification. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

L'Ae réitère sa recommandation de compléter les divers documents avec les superficies concernées par chaque projet ou reclassement et de joindre le tableau mis à jour des surfaces des zones du PLUi.

METZ, le 29 avril 2025

Le Président de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
par délégation, par intérim,

Yann THIÉBAUT