



Mission régionale d'autorité environnementale

**Grand Est**

**Avis sur le projet de modification n°1  
du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)  
de la communauté de communes  
du Kochersberg et de l'Ackerland (67)**

n°MRAe 2022AGE13

## **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 environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland (67) pour la modification n°1 de son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Le dossier ayant été reçu complet il en a été accusé réception le 9 décembre 2021. 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).

## A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

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 et regroupe 23 communes. Elle a approuvé son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) le 14 novembre 2019 et est couverte par le Schéma de cohérence territoriale de l'Eurométropole de Strasbourg (SCoTERS) approuvé en 2006 modifié 4 fois. La dernière modification a été approuvée le 21 octobre 2016. Le SCoTERS est actuellement en cours de révision.

L'intercommunalité souhaite modifier son PLUi sur plus de 111 points regroupés en 6 thématiques :

1. **la thématique « préservation du cadre de vie des habitants »** (points 1 à 23, point A) vise principalement la mise à jour ou l'instauration de plans « patrimoine » pour la préservation du patrimoine bâti des communes ;
2. **la thématique « projets urbains et sites à enjeux »** (points 24 à 26, 27<sup>2</sup>, 28 à 40) vise à compléter ou rectifier des dispositions pour favoriser une meilleure insertion et cohérence des projets dans leur environnement proche (création, mise à jour ou suppression d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), reclassement de zone urbaine ...)
3. **la thématique « voiries et déplacements »** (points 41 à 81, points B à E) vise à compléter, rectifier ou supprimer des emplacements réservés afin d'améliorer la synergie entre développement urbain et déplacements ;
4. **la thématique « économie »** (points 82, 83, points F et G) porte essentiellement sur l'aménagement de zones d'activités à Truchtersheim, « bourg centre » du territoire. Elle permet l'urbanisation de certaines zones d'activités du PLUi (reclassement d'une 2AUX en 1AUX), de favoriser la diversification des activités dans une zone d'activités et d'équipements (création secteur UEc en zone UE pour l'implantation d'un hôtel restaurant) ;
5. **la thématique « risques »** (point 84) vise une meilleure prise en compte des risques liés aux coulées d'eau boueuse (CEB) par la mise à jour des plans « coulées de boues » sur 3 communes ;
6. **la thématique « évolution du règlement écrit »** (points 85 à 111 et point H) apporte des précisions réglementaires pour favoriser l'instruction des autorisations d'urbanisme sur divers points (protection patrimoniale, logements de fonction, définitions de termes, règles de reculs ...). Elle limite la taille des surfaces de vente des commerces dans certaines zones d'activités pour ne pas concurrencer les centres-villes ou les pôles d'aménagement commercial. Elle modifie également les règles relatives aux espaces libres et au stationnement.

L'évaluation environnementale a été demandée par décision de la MRAe Grand Est n°2021DKGE167 du 10 août 2021<sup>3</sup> faisant suite à une saisine au titre d'une demande d'examen au cas par cas. Les motivations de cette décision étaient principalement les impacts environnementaux de :

- la création d'un sous-secteur en zone naturelle (Ns) destiné à accueillir une aire de stationnement à Griesheim-sur-Souffel (point 27) ;
- la réalisation d'un sous-secteur UEc en zone urbaine (UE) pour la construction d'un hôtel restaurant à Truchtersheim (point 82) ;
- l'ouverture à urbanisation d'une zone d'activités de 2,8 ha (reclassement de l'actuelle zone 2AUX en 1AUXb) à Truchtersheim (point 83).

Compte tenu des observations émises dans la décision du 10 août 2021 et de l'examen du

2 **Le point 27**, concernant la création d'un secteur (Ns) pour la réalisation d'une aire de stationnement perméable à Griesheim sur Souffel au niveau de l'entrée de Dingsheim, présent dans le projet présenté à l'examen au cas par cas, **a été supprimé**.

3 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021dkge167.pdf>

présent dossier, les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Ae sont :

- la prise en compte des zones humides au sein du secteur UEc à Truchtersheim (point 82) ;
- la gestion des eaux pluviales liée à la modification des espaces libres et plantations dans les zones urbaines (UB) et à urbaniser (1AU) (point 97) ;
- la prise en compte des nuisances liées à l'évolution des destinations au sein des zones d'activités classées en 1AUXb (point 105) ;
- le développement d'alternatives à la voiture individuelle liée à la modification des règles de stationnement (point 98).

**L'Ae relève que le retrait du point 27 relatif à la réalisation d'une aire de stationnement permet d'éviter les principales incidences sur l'environnement de la procédure de modification.**

Par ailleurs, le dossier apporte des précisions sur le contexte économique du territoire. Il indique une saturation des zones d'activités existantes ou en cours d'aménagement ainsi que la nécessité de renforcer le développement économique, notamment tertiaire, à Truchtersheim en tant que bourg centre du territoire.

Il apporte également des précisions sur l'aménagement d'un hôtel restaurant au sein du secteur UEc à Truchtersheim mais sans vérification préalable du caractère humide ou non des terrains, alors que ces derniers sont localisés sur une zone identifiée comme « à dominante humide ».

De plus, l'Ae attire l'attention de l'intercommunalité sur trois autres points :

- le point 97 modifie les règles relatives aux espaces libres et plantations dans l'ensemble des zones urbaines (UA et UB) et à urbaniser (1AU) du PLUi. Ces règles permettent d'imposer des coefficients de perméabilité des sols indispensables pour limiter le changement climatique, réguler les eaux pluviales, limiter les risques de ruissellements et favoriser la nature en ville. Si l'Ae salue la mise en place de coefficients de perméabilité des sols dans les centres historiques des communes (zone UA), elle s'interroge sur leur réduction dans les zones bâties périphériques (UB) et à urbaniser (1AU) qui n'est pas justifiée. Le dossier ne présente pas non plus une analyse des conséquences prévisibles de cette réduction sur la gestion des eaux pluviales et la prévention des ruissellements ;
- le point 105 fait évoluer les occupations et utilisations du sol autorisées au sein des zones 1AUXb en autorisant, sans condition, l'implantation d'industries sans justifications, ni indication d'éventuelles incidences qu'elles pourraient générer au sein de zones d'activités prévues plutôt pour des activités tertiaires et artisanales et qui sont parfois proches de zones d'habitations (Griesheim-sur-Souffel, Furdenheim) ;
- le point 98 vise la modification des règles sur le stationnement en intégrant la notion d'un « minimum » de places de stationnement exigées par nouvelle construction. Elles s'élèvent désormais à 2 voire 3 places de stationnement minimum par construction nouvelle, ce qui semble contradictoire avec l'orientation du PADD prévoyant de faciliter le recours aux transports en commun et au covoiturage.

**L'Autorité environnementale recommande principalement à la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland de :**

- ***justifier la réduction du coefficient de perméabilité des sols au sein des zones UB et 1AU et analyser leurs conséquences sur la gestion des eaux pluviales et la prévention des ruissellements ;***
- ***compléter le rapport de présentation par l'analyse de l'effectivité du caractère humide ou non des zones à construire identifiées comme « zone à dominante humide », dans l'affirmative, les préserver de tout aménagement pouvant impacter***

**leurs fonctionnalités et le cas échéant, préciser les mesures de réduction et de compensation qui seront mises en œuvre ;**

- **justifier les raisons conduisant l'intercommunalité à autoriser sans condition les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, dont les industries, sans analyse préalable des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer ;**
- **ne pas augmenter significativement le nombre de places de stationnement par construction nouvelle afin de favoriser l'usage des transports en commun ou du covoiturage tel que mentionné dans les orientations du PADD.**

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

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 SRADDET<sup>4</sup> 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 Est<sup>5</sup> ») 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, nouveau document de planification régionale a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT<sup>6</sup>, SRCAE<sup>7</sup>, SRCE<sup>8</sup>, SRIT<sup>9</sup>, SRI<sup>10</sup>, PRPGD<sup>11</sup>).

Les autres documents de planification : SCoT<sup>12</sup> (PLU(i)<sup>13</sup> ou CC<sup>14</sup> à défaut de SCoT), PDU<sup>15</sup>, PCAET<sup>16</sup>, charte de PNR<sup>17</sup>, 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 qui sera approuvée cette année 2020 aura pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

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

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

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

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

7 Schéma régional climat air énergie.

8 Schéma régional de cohérence écologique.

9 Schéma régional des infrastructures et des transports.

10 Schéma régional de l'intermodalité.

11 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

12 Schéma de cohérence territoriale.

13 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

14 Carte communale.

15 Plan de déplacements urbains.

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

17 Parc naturel régional.

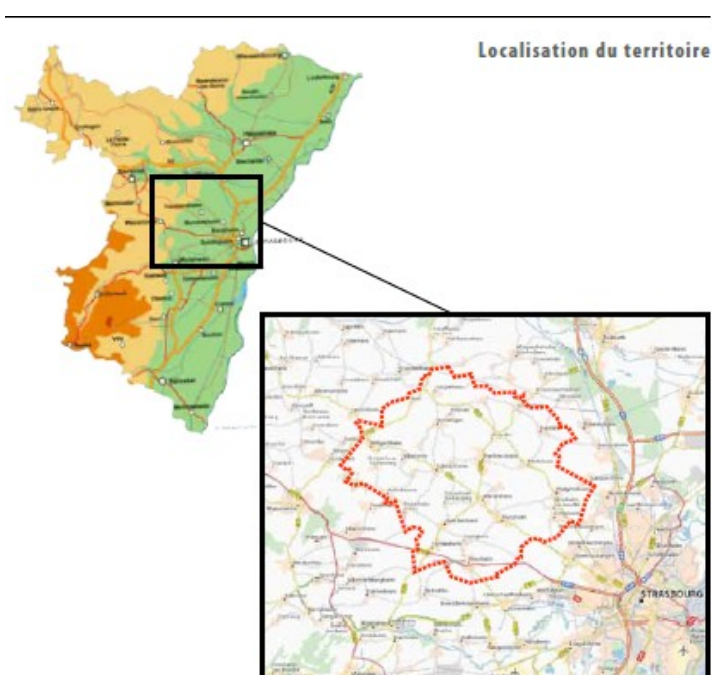
## B – AVIS DÉTAILLÉ

### 1. Contexte et présentation générale du projet

#### 1.1. La collectivité

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 communes et est compétente en matière d'urbanisme.

L'intercommunalité a approuvé son plan local d'urbanisme intercommunal le 14 novembre 2019 et souhaite faire évoluer son document. Elle est couverte par le Schéma de cohérence territoriale de l'Eurométropole de Strasbourg (SCoTERS) approuvé en 2006 modifié 4 fois. La dernière modification a été approuvée le 21 octobre 2016. Le SCoTERS est actuellement en cours de révision.



**Figure 1**

**source : rapport de présentation**

La modification n°1 du PLUi du Kochersberg et de l'Ackerland concerne plus de 111 points regroupés en 6 thématiques :

- **la préservation du cadre de vie des habitants** (points 1 à 23, point A) visant la mise à jour des dispositions réglementaires en matière de préservation du patrimoine bâti dans les communes déjà dotées de plans de patrimoine ; à l'application de nouvelles protections dans les communes qui en étaient dépourvues et au reclassement d'une zone urbaine (UA) en zone naturelle (N) sur la commune de Kuttolsheim ;
- **les projets urbains et les sites à enjeux** (points 24 à 40) afin de :
  - modifier des emplacements réservés pour y autoriser d'autres équipements sans modification de l'emprise foncière à Berstett ;
  - modifier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de phaser l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) à Dossenheim-Kochersberg et Wiwersheim ;
  - mettre à jour les OAP pour des points divers sur 4 communes (supprimer l'obligation de réaliser un commerce sur l'opération d'ensemble à Hurtigheim, introduire une obligation

- d'un aménagement d'ensemble de zone, ...)
- reclasser des zones à urbaniser (1AU) en zones urbaines (UB) sur 3 communes et des zones à urbaniser à long terme (2AU) en 1AU (urbanisation court terme) sur 2 communes ;
- actualiser des OAP pour la création de liaisons douces sur 3 communes ;
- reclasser des cimetières en zone urbaine (UE) sur 3 communes ;
- supprimer un emplacement réservé à Willgotheim suite à la réalisation des travaux (extension de la mairie) ;
- supprimer le projet de réalisation en secteur (Ns) d'une aire de stationnement perméable à Griesheim sur Souffel au niveau de l'entrée de Dingsheim
- **les voiries et déplacements** (points 41 à 81, points B à E) : plusieurs points visent la création<sup>18</sup>, l'extension<sup>19</sup> ou la réduction<sup>20</sup> d'emplacements réservés afin de sécuriser les voiries ou accès et de créer des liaisons cyclables. D'autres points visent la suppression d'emplacements réservés<sup>21</sup> soit parce que l'aménagement est réalisé, soit par abandon du projet ;
- **l'économie** (points 82, 83, points F et G). Plusieurs points visent :
  - la création d'un sous secteur (UEc) en zone urbaine (UE) autorisant l'activité de restauration et d'hôtellerie à Truchtersheim ;
  - l'ouverture de l'actuelle zone à urbaniser à long terme (2AUx) en zone à urbaniser immédiatement (1AUxb) pour des activités économiques ainsi que la création d'une OAP à Truchtersheim ;
  - la création d'un sous secteur agricole (As) pour le développement d'une activité agricole à Hurtigheim ;
  - le changement de destination d'un hangar en zone agricole à Berstett <sup>22</sup>;
- **les risques** avec la mise à jour des plans relatifs aux coulées d'eaux boueuses sur 3 communes (point 84) ;
- **des évolutions au règlement écrit** (points 85 à 111 et point H) avec pour objectif :
  - d'apporter des précisions aux prescriptions relatives aux protections patrimoniales afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
  - d'apporter des ajustements ou précisions réglementaires afin de faciliter l'instruction des autorisations administratives (logements de fonction en zone d'activités, mise à jour du tableau des destinations en zone 1AUxb, création de règles de reculs pour les piscines en zone urbaine (U) et à urbaniser (1AU), modification des règles d'implantation des constructions ou d'équipements sur limites séparatives, intégration de définitions dans le lexique, modification de la règle sur la couleur des toitures et du nuancier de couleurs applicable aux façades, modification de la référence de mesure de l'emprise des toits plats, modification de la réglementation sur les clôtures et l'intégration de la notion de murs de soutènement, précision sur la réglementation des annexes et extension des habitations isolées et clarification de la règle sur les bassins de rétention, modification de la réglementation sur les toitures à Willgottheim (UB et 1AU) et à Neugartheim – Ittlenheim (UB), modification des conditions d'aménagement des zones à urbaniser (1AU), ...)

18 21 créations d'emplacements réservés notamment à Dingsheim (14 emplacements réservés créés).

19 L'agrandissement de 10 emplacements réservés sur 4 communes notamment à Stutzheim-Offenheim (5 agrandissements).

20 Rectification ou diminution de 3 emplacements réservés sur 3 communes.

21 Suppression de 11 emplacements réservés sur 8 communes.

22 L'usage agricole de ce hangar n'est plus effectif depuis de nombreuses années, le changement de destination proposé ne fait "qu'acter" un usage de fait, sans aucun impact sur l'activité agricole du territoire.



- de modifier le règlement de la zone d'activités à urbaniser (1AUxb) à Kuttolsheim, Griesheim-sur-Souffel et Furdenheim ainsi que de la zone d'activités (Uxc) à Ittenheim afin de préciser les conditions d'implantation des commerces ;
- de modifier le règlement écrit de la zone d'activités (Uxd) à Wiwersheim afin d'y autoriser l'implantation d'une station service ;
- de modifier les règles en matière d'espaces libres et de plantations dans les zones urbaines (UA, UB) et à urbaniser (1AU) ;
- la modification des règles sur le stationnement, les accès et les voiries.

L'évaluation environnementale a été demandée par décision de la MRAe Grand Est n°2021DKGE167 du 10 août 2021<sup>23</sup> faisant suite à une saisine au titre d'une demande d'examen au cas par cas. Les motivations de cette décision étaient principalement :

- la création d'un sous-secteur en zone naturelle (Ns), destiné à accueillir une aire de stationnement à Griesheim-sur-Souffel (point 27), dans la mesure où cette aire était située en entrée de ville, sur une zone classée naturelle jouxtant un espace boisé classé et localisée à l'intérieur d'une aire de protection de captage pour l'alimentation en eau potable. Qu'ainsi, le changement d'usage proposé aurait pu avoir des incidences sur la biodiversité, le paysage et la préservation de la ressource en eau (risques de pollution par les véhicules ou leurs utilisateurs) et que ces incidences n'avaient pas été évaluées dans le dossier. D'autant plus que le dossier ne précisait pas la superficie des parcelles mobilisées, ni les justifications quant au choix du site retenu ;
- la réalisation d'un sous-secteur UEc en zone urbaine (UE) pour la construction d'un hôtel restaurant à Truchtersheim (point 82) sans que le dossier ne précise la superficie du secteur, les détails techniques des futures constructions (superficie, plan de masse, nombre de chambres, etc.) et les mesures d'intégration paysagère à prendre ;
- l'ouverture à urbanisation d'une zone d'activités de 2,8 ha (reclassement d'une zone 2AUX en 1AUxb) à Truchtersheim (point 83) sans justification au regard de la consommation d'espaces générée, des besoins actuels et futurs, et de la localisation de cette zone par rapport aux autres zones d'activités du territoire (15 ha prévus pour des activités économiques). De plus, le dossier ne précisait pas la part des mobilités douces au sein de cette zone, le type d'activités qui sera admis, la façon dont les commerces de centre-bourg seront préservés ainsi que le détail des conditions d'assainissement et du traitement des eaux pluviales.

L'Ae relève que le dossier présenté a évolué de la façon suivante :

- le point 27 qui visait la réalisation d'une aire de stationnement sur la commune de Griesheim sur Souffel pour améliorer la desserte de Dingsheim a été retiré de la procédure de modification du PLUi. Ce retrait permet d'éviter les principales incidences sur l'environnement de la procédure de modification ;
- le dossier apporte des compléments sur le point 82. Il indique que la procédure vise un reclassement en UEc d'une zone classée actuellement en UE au sud de Truchtersheim afin d'y autoriser une activité de restauration et d'hôtellerie (voir schéma ci-dessous). Il indique que la superficie est de 3,7 ha à proximité d'une zone d'équipements (école de musique, médiathèque, terrain de foot ...) et présente un projet de complexe hôtelier avec une quarantaine de chambres, un restaurant gastronomique et des mesures environnementales pour limiter l'impact du projet sur l'environnement (bâtiments à haute performance énergétique, maximisation des usages du bois ou de matériaux biosourcés, toitures végétalisées, aménagement paysager, ...)

23 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021dkge167.pdf>



**Figure 2: PLUi en vigueur – Zone UE**



**Figure 3: proposition de modification du PLUi – Classement de la zone UE en UEc**

L'Ae n'a plus de remarques particulières sur ce point à l'exception du fait que cette zone est située sur une zone à dominante humide sans analyse préalable du caractère humide des terrains (voir point 3.2. du présent avis) ;

- le dossier a apporté des compléments sur le point 83 relatif à l'ouverture à urbaniser de la zone d'activités au sud de Truchtersheim par un reclassement de la zone actuelle 2AUX en 1AUXb. Il précise qu'il n'existe pas d'autres zones d'activités sur la commune dans la mesure où la zone existante est saturée, que Truchtersheim est selon le SCoTERS un bourg-centre destiné à accueillir toutes les activités commerciales notamment celles répondant à des besoins commerciaux quotidiens. Le règlement de la future zone 1AUXb autorise notamment les commerces et activités de service.

Le dossier étudie les autres possibilités d'ouverture à urbanisation à l'échelle intercommunale mais conclut à une saturation des zones déjà ouvertes. Il précise que la zone d'activités à Ittenheim (Uxc1) récemment ouverte n'a pas de disponibilités et que la zone à urbaniser à Wiwersheim n'est pas prévue pour accueillir des activités tertiaires mais plutôt industrielles et qu'elle n'est donc pas adaptée. Il précise enfin que les réseaux sont déjà présents au sein de l'actuelle zone 2AUX (eau potable, rond point d'accès, électricité, télécom).

Une OAP est créée. Elle prévoit les mêmes dispositions que les autres OAP de la commune à savoir notamment une frange urbaine et paysagère ainsi que des aménagements piétons et cyclables.

Un bilan détaillé et des cartes illustrant le taux d'occupation des zones d'activités du territoire permettrait d'étayer davantage les justifications apportées.

**L'Ae recommande de présenter un bilan et des cartes illustrant le taux d'occupation des zones d'activités à l'échelle intercommunale.**

Compte tenu des observations émises dans la décision du 10 août 2021 et de l'examen de l'évolution du dossier au titre de la présente demande d'avis par rapport à celui présenté

précédemment au titre du cas par cas, les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Ae sont à présent :

- la prise en compte des zones humides au sein du secteur UEc à Truchtersheim (point 82) ;
- la gestion des eaux pluviales liée à la modification des espaces libres et plantations dans les zones UB et 1AU (point 97) ;
- la prise en compte des nuisances liées à l'évolution des destinations au sein des zones d'activités classées en 1AUXb (point 105) ;
- le développement d'alternatives à la voiture individuelle lié à la modification des règles de stationnement (point 98).

## **2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur**

Selon l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, la modification n°1 du PLUi du Kochersberg et de l'Ackerland doit être compatible avec le SCoTERS approuvé et modifié le 21 octobre 2016 et en cours de révision.

### **2.1. Le SCoTERS**

Le dossier indique que la majorité des points de modification n'ont pas d'impact sur la compatibilité du PLUi avec le SCoTERS, que les points 1 à 23 sur la préservation du cadre de vie s'inscrivent dans l'orientation 5 du SCoTERS sur les espaces urbains à préserver. Que les points 41 à 81 sur la voirie et les 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* ».

Il analyse plus précisément la compatibilité de certains points avec les orientations du SCoTERS notamment la limitation à 500 m<sup>2</sup> de surface de vente les constructions destinées à de l'artisanat ou du commerce de détail afin de ne pas créer de déséquilibre avec les commerces en centre-ville et les pôles d'aménagement commerciaux. La modification est compatible avec les orientations du SCoTERS relatives à l'aménagement des pôles d'aménagement commerciaux et au commerce isolé.

L'Ae n'a pas de remarques sur ce point.

### **2.2. La prise en compte du SRADDET approuvé**

Le dossier présente une analyse de la prise en considération des règles du SRADDET dans la procédure de modification. Il indique que « *bon nombre de points de modification concernent le développement des liaisons douces sur le territoire, afin de constituer un maillage plus efficace. Ces aménagements contribuent à la réduction de l'usage de l'automobile, ce qui a un effet positif sur la thématique du climat, de l'air et de l'énergie.* »

Si plusieurs points favorisent effectivement la création de liaisons douces, l'Ae attire l'attention de l'intercommunalité sur le point 98 de la modification qui semble contradictoire avec l'objectif de réduction de l'usage automobile (voir paragraphe 3.3.).

Le dossier indique également que le projet n'a pas d'impact sur la biodiversité. Si c'est le cas pour l'essentiel des points, l'Ae attire l'attention de l'intercommunalité sur le point 82 de la modification qui autorise l'implantation d'un complexe hôtelier sur une zone identifiée comme à dominante humide sans analyse préalable du caractère réellement humide ou non des terrains (voir paragraphe 3.2.).

Sur la consommation d'espaces, le dossier indique que plusieurs points de modification vont engendrer une consommation foncière supplémentaire qui s'avère néanmoins nécessaire pour

réaliser les projets d'infrastructures liés notamment aux liaisons douces. Il précise que le reclassement de la zone 2AUx en 1AUx ne constitue pas une nouvelle consommation dans la mesure où le PLUi actuellement en vigueur a déjà intégré cette zone. Enfin, il indique qu'une attention particulière devra être portée à l'encadrement du développement commercial comme c'est notamment le cas avec les surfaces maximales autorisées afin de ne pas concurrencer le commerce de centre-ville.

L'Ae n'a pas de remarques sur ce point.

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

#### **3.1. La gestion des eaux pluviales**

Le point 97 prévoit la modification des règles relatives aux espaces libres et plantations dans l'ensemble des zones urbaines (UA et UB) et à urbaniser (1AU) du PLUi. Le dossier indique que le maintien d'espaces verts au sein du tissu bâti est indispensable pour lutter contre le réchauffement climatique. L'Ae partage cette analyse et ajoute que les espaces laissés en pleine terre permettent l'infiltration des eaux pluviales et régulent ainsi les risques de ruissellement très présents sur le territoire du Kochersberg.

Concernant les centres historiques des communes (zone UA), aucun coefficient de surface à laisser en pleine terre n'est prévu dans le PLUi en vigueur. La modification prévoit d'imposer dans cette zone :

- un coefficient de 40 % d'espaces de pleine terre pour toute nouvelle ou extension d'une construction et créant plus de 3 logements. Cette disposition ne s'applique pas lorsque les espaces verts préexistants représentent moins de 40 % de la surface de plancher cumulée des nouveaux logements créés. Dans ce cas, les espaces verts doivent *a minima* être maintenus à superficie équivalente et si possible augmentés en tenant compte des contraintes techniques du projet ;
- un coefficient de 50 % d'espaces plantés en pleine terre sur le terrain de l'opération devra être préservé en cas d'aménagement de bâtiments existants et entraînant la création de nouveaux logements ;
- les aires de stationnement végétalisées perméables sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées.

Concernant les zones urbaines périphériques (UB) et à urbaniser (1AU) la modification prévoit :

- de maintenir le coefficient de 40 % d'espaces plantés en pleine terre ou perméables aux eaux pluviales sur le terrain de l'opération pour la création de plus de 8 logements ;
- d'abaisser à 30 % au lieu de 50 % la surface du terrain de l'opération devant être plantée en pleine terre et que ce coefficient peut être abaissé à 20 % en cas de création de piscine ou pour des terrains d'une superficie inférieure à 4 ares.

Si l'Ae salue la mise en place de coefficients de perméabilité des sols en zone UA, elle s'interroge sur sa réduction dans les zones UB et 1AU qui n'est pas justifiée. Le dossier ne présente pas non plus une analyse des conséquences prévisibles de cette réduction sur la gestion des eaux pluviales et la prévention des ruissellements.

***L'Ae recommande de justifier la réduction du coefficient de perméabilité des sols au sein des zones UB et 1AU et d'analyser les conséquences sur la gestion des eaux pluviales et la prévention des ruissellements.***

### 3.2. La prise en compte des zones humides

Le secteur UEc à Truchtersheim est situé dans une zone identifiée comme à dominante humide sans que ne soit vérifié au préalable, par des inventaires de terrain, le caractère réellement humide ou non des terrains.

**L'Ae rappelle, la nécessité de délimiter et de caractériser les zones humides afin de pouvoir effectivement les protéger et qu'elle a publié des « points de vue de la MRAE Grand Est<sup>24</sup>» qui précisent ses attentes et donnent des références réglementaires en la matière.**

**L'Ae recommande de compléter le rapport de présentation par l'analyse de l'effectivité du caractère humide ou non des zones à construire identifiées comme « zone à dominante humide », dans l'affirmative de les préserver de tout aménagement pouvant impacter les fonctionnalités des zones humides et le cas échéant de préciser les mesures de réduction et de compensation qui seront mises en œuvre.**

### 3.3. La prise en compte des nuisances

Le point 105 de la modification autorise, sans condition en zone 1AUXb, l'implantation d'activités des secteurs secondaire et tertiaire, notamment d'industries, sans justifications, ni indication d'éventuelles incidences qu'elles seraient susceptibles de générer au sein de zones d'activités prévues initialement pour des activités plutôt tertiaires ou artisanales.

**L'Ae recommande de justifier les raisons conduisant l'intercommunalité à autoriser sans condition les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, dont les industries, au vu des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer.**

### 3.4. Le développement de solutions alternatives à la voiture individuelle

Le point 98 vise la modification des règles sur le stationnement en intégrant la notion d'un « minimum » de places de stationnement exigées par nouvelle construction. Ainsi, en fonction des communes, 2 à 3 places de stationnement minimum sont envisagées par construction là où un nombre fixe était prévu avant. L'Ae rappelle que le PADD dans son orientation 1 prévoit de faciliter le recours aux transports en commun et au covoiturage, or l'augmentation du nombre de places de stationnement pour des usages individuels de la voiture ne va pas dans ce sens.

**L'Ae recommande de ne pas augmenter significativement le nombre de places de stationnement par construction nouvelle afin de favoriser l'usage des transports en commun ou du covoiturage tel que mentionné dans les orientations du PADD.**

**Elle attire également l'attention de l'intercommunalité sur l'avantage de rendre ces places perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.**

### 3.5. Les modalités et indicateurs de suivi du PP

Le dossier prévoit de nouveaux indicateurs de suivi afin de suivre l'évolution de la modification dans le temps. Ces indicateurs s'ajoutent à ceux existants. L'Ae relève que ces indicateurs ne présentent pas de valeurs cibles à atteindre permettant de mesurer le degré d'atteinte des objectifs fixés par l'intercommunalité.

**L'Ae recommande de présenter des valeurs cibles à atteindre afin de mesurer le degré d'atteinte des objectifs que s'est fixé l'intercommunalité.**

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

### 3.6. Le résumé non technique

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

METZ, le 7 mars 2022

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

Jean-Philippe MORETAU

