



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa
de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour
la modification n°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal
(PLUi)
de la Communauté de communes du Pays de la Zorn (67)**

N° réception portail : 0002714/KK AC PLU

n°MRAe 2025ACGE51

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 mars et 23 novembre 2021, du 28 novembre 2022 ainsi que du 19 juillet 2023, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté ministériel du 19 juillet 2023 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 23 avril 2025 et déposée par la communauté de communes du Pays de la Zorn (67), compétente en la matière, relative à la modification n°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de ladite communauté de communes, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

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 ;

Considérant le projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays de la Zorn (20 communes, 16 175 habitants, INSEE 2021) qui fait évoluer le règlement (écrit et graphique) ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les points suivants :

- **Point 1** : création d'une zone 1AUE propre aux équipements publics et adaptations réglementaires pour permettre la mise en œuvre du groupe scolaire intercommunal à Hochfelden :
 - reclassement en zone 1AUE, d'un secteur de 1,22 hectare (ha) classé en zone 1AUB (nouveau quartier à destination dominante d'habitat dans le règlement en vigueur, et qui fait l'objet d'une OAP) ;
 - suppression de l'emplacement réservé n° HOC03. Cet emplacement situé au droit dudit secteur était destiné à permettre l'élargissement d'une portion de la route départementale RD 59. Il est désormais intégré au secteur de zone 1AUE ;
 - adaptation de l'OAP du secteur pour tenir compte du changement de zonage ;
- **Point 2 (projet d'extension de l'activité de la brasserie Météor)** : création d'un secteur UXh spécifique pour le site industriel intra-muros à Hochefelden de la brasserie Météor (localisé à l'est et à l'ouest de la rue du Général Gouraud) classé actuellement en zone UX de 5,42 ha et en zone UA de 0,1 ha. Ce point :

- reclasse en zone UXh (nouvellement créée), la zone UX de 5,42 ha et la zone UA de 0,1 ha, afin de permettre la construction d'une nouvelle salle de brassage. La zone UX représente des espaces d'activités industrielles, commerciales et artisanales ;
- dans le règlement de la zone UXh, rehausse de la hauteur maximale des constructions qui passe de 12 à 15 mètres ;
- **Point 3 (projet d'extension de l'activité de la brasserie Météor, suite)** : création d'un secteur UAh spécifique pour le site d'activité de loisirs et d'accueil à Hochfelden. Le secteur concerné est un site de 0,39 ha classé en zone UA, et situé en limite nord est de la zone Uxh ; il est actuellement occupé par l'activité de loisirs « Villa Météor ». Ce point reclasse ce secteur en zone UAh (nouvellement créée) en vue de permettre la construction d'une nouvelle salle de réception en remplacement de l'ancienne. Le règlement de la zone UAh rehausse la hauteur maximale des constructions qui passe de 12 à 15 mètres ;
- **Point 4** : déplacement d'une limite de zone UB pour intégrer une partie de la zone UA à Hochfelden. Dans le règlement, la zone UB désigne des quartiers en extension de développement récent, et la zone UA désigne le centre ancien ; ce point concerne un secteur de 1,08 ha situé en entrée ouest de la commune et qui a été partiellement classé en zone UA alors qu'il porte un habitat peu dense, des bâtiments d'activité et de stockage ainsi que du foncier non bâti. Ce secteur avait donc plutôt vocation à être classé en zone UB ;
- **Point 5** : modification dans certains secteurs des règles d'implantation en zones UA et UB pour répondre aux enjeux de sécurité dans les rues étroites à Ingenheim. Ce point vise à adapter ponctuellement les règles d'implantation des constructions dans une rue trop étroite ; ainsi :
 - en zone UA, l'article 2.1.2 concernant la volumétrie et l'implantation des constructions est complété par le paragraphe « *la façade sur rue des constructions principales ou des annexes implantées à l'avant des constructions doit être implantée, par rapport à la voie où l'unité foncière prend accès : soit à l'alignement de la voie ou des emprises publiques ; soit avec un recul maximum de 1,5 mètre par rapport aux voies publiques ou privées, à modifier, ou à créer, ou des emprises publiques* » ;
 - en zone UB, l'article 2.1.2 concernant la volumétrie et l'implantation des constructions est complété par le paragraphe « *La façade sur rue de la construction principale doit être implantée par rapport à la voie où l'unité foncière prend accès entre 3 et 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer, ou des emprises publiques* » ;
 - en zones UA et UB, par exception, quand une ligne d'implantation obligatoire figure sur le plan de règlement graphique, alors c'est cette ligne d'implantation obligatoire qui s'applique pour les règles applicables au 2.1.2 ci-dessus ;
- **Point 6** : reclassement d'une partie de zone classée 1AU en UA et ajustement de l'OAP de la zone 1AU à Melsheim. Ce point concerne la parcelle N°48 de 0,19 ha classée en zone 1AU qui longe la voirie de la rue principale de Melsheim. Cette parcelle est reclassée en zone UA du fait qu'elle est aujourd'hui desservie par les réseaux et la voirie sur toute sa limite nord. De plus, la notion de raccordement obligatoire des eaux pluviales est supprimée dans l'OAP pour tenir compte des nouvelles doctrines concernant les eaux pluviales et leur obligation d'infiltration ;
- **Point 7** : reclassement de zones 1AU en UB pour tenir compte de l'évolution du contexte bâti sur un secteur aujourd'hui aménagé à Schwindratzheim. Ce point concerne un secteur de 2,87 ha classé en zone 1AU, situé en extension de l'enveloppe urbaine de Schwindratzheim au nord-est du village, et proche du centre ancien. Ce secteur ayant déjà été construit et aménagé est reclassé en zone UB ;

- **Point 8** : déplacement d'une limite de zone UE (dédiée aux équipements) afin d'intégrer une partie de zone UA pour l'extension du cimetière à Wilwisheim. Ce point concerne une parcelle de 0,03 ha classée en zone UA (en contact direct avec le cimetière). Elle est reclassée en zone UE afin de permettre l'extension du cimetière ;
- **Point 9** : déplacement d'une limite de zone UE afin d'intégrer une partie de zone UB pour l'extension de la salle polyvalente à Wilwisheim. Ce point vise à reclasser en zone UE (dédiée aux équipements) une parcelle de 0,03 ha classée en zone UB afin de permettre un projet d'extension de la salle polyvalente sur une seule zone et donc de lui appliquer le même règlement écrit ;
- **Point 10** : modification pour permettre de conforter un projet d'économie agricole de proximité dans la commune de Wilwisheim. Ce point :
 - reclasse en zone UBw (nouvellement créée) 0,15 ha et en zone 2AU 0,85 ha un secteur de 1 ha classé en zone 1AU pour permettre (en zone UBw) la création d'un magasin de vente aux normes ainsi qu'un logement ;
 - supprime l'emplacement réservé ER03 au sud de la zone 1AU actuelle (qui n'accueillera pas de projet futur car son tracé se superpose sur l'emplacement d'une maison patrimoniale à colombage) ;
 - adapte l'OAP du secteur de la zone AU, afin de revoir légèrement l'organisation interne de cette zone pour tenir compte de la présente modification du PLUi ;
 - intègre au règlement de la zone UBw les dispositions suivantes :
 - pour les terrains situés en UBw à Wilwisheim, la façade sur rue de la construction principale à vocation de logement doit être implantée à une distance de minimum 60 mètres de la voie (RD421) ;
 - la hauteur des constructions est limitée à : 10 mètres pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 40°, 7 mètres pour les toitures terrasses, 7 mètres pour les toitures avec une pente inférieure à 40° ;
- **Point 11** : reclassement d'un secteur de 0,64 ha d'une zone 1AU en zone UB pour tenir compte de l'évolution du contexte bâti sur ce secteur aujourd'hui aménagé à Wilwisheim ;
- **Point 12** : reclassement en zone UBm (nouvellement créée) d'un secteur de 1,35 ha classé en zone UB pour tenir compte du contexte bâti particulier sur un secteur aménagé à Wingersheim les quatre Bans (village de Mittelhausen). Afin de tenir compte des caractéristiques particulières de ce quartier et de la topographie qui pose des problèmes de niveaux, et des soucis de vues sur les fonds voisins, les règles des clôtures sont donc modifiées dans cette zone UBm, en augmentant les hauteurs maximales (2,40 mètres), pour tenir compte des forts dénivelés entre les différentes parcelles et les parcelles riveraines ;
- **Point 13** : création d'un emplacement réservé dans le village de Mittelhausen (commune de Wingersheim). Cet emplacement réservé identifié « ER WIN19 » est situé en limite ouest de la zone UE sur un secteur accueillant actuellement des équipements publics de types scolaires et périscolaires (la commune souhaite planter une haie sur cet ER) ;
- **Point 14** : suppression de l'emplacement réservé « (ER) MINV09 » de 0,66 ha à Minversheim. Cet emplacement était prévu à l'origine pour la création d'un groupe scolaire intercommunal du secteur nord de la communauté de communes. Le choix du site s'est finalement porté sur la commune d'Alteckendorf. Il est donc supprimé et reclassé en zone A1 (espace agricole de culture, à préserver de la constructibilité) ;

- **Point 15** : diminution des largeurs de deux emplacements réservés à Minversheim. Il s'agit des emplacements réservés suivants :
 - l'emplacement réservé MIN04 : réduction de l'emprise de voirie à 5,50 m au lieu de 6,50 m ;
 - l'emplacement réservé MIN07 : réduction de l'emprise de voirie à 5,50 au lieu de 6,50 m.
- **Point 16** : déplacement d'un emplacement réservé à Mutzenhouse. Il s'agit de l'emplacement réservé « ER MUT01 » qui est inscrit au bénéfice du Syndicat des eaux et de l'assainissement Alsace Moselle pour la création d'un « Ouvrage de ralentissement des coulées d'eau boueuses ». Son déplacement de 6 m en amont du bassin versant vis-à-vis de sa localisation actuelle doit permettre de préserver le verger localisé en zone A du règlement graphique ;
- **Point 17** : modification de l'OAP sectorielle du secteur des Hirondelles à Hochfelden et de l'OAP thématique « insertion dans la pente ». Ce point vise un ajustement des deux orientations d'aménagement et de programmation :
 - l'OAP du secteur des Hirondelles à Hochfelden couvre la zone 1AUb et la nouvelle zone 1AUE (objet du point n°1). Il s'agit d'ajuster certains éléments programmatiques tels que les axes de déplacement et les obligations de bouclage de voies et d'y intégrer le projet de complexe scolaire et son périmètre aujourd'hui connu ;
 - pour l'OAP « insertion dans la pente », il s'agit d'ajuster le texte pour soustraire la zone 1AUE à l'application de cette OAP ;
- **Point 18** : modification de l'OAP de la zone 1AU du secteur impasse des cerisiers à Mutzenhouse. Ce point de modification vise un ajustement de la desserte envisagée dans l'OAP. L'obligation dans l'OAP d'envisager une desserte de la zone par une voie en impasse ne semble aujourd'hui plus justifiée, elle est donc supprimée. La notion de raccordement obligatoire des eaux pluviales est supprimée dans l'OAP pour tenir compte des nouvelles doctrines concernant les eaux pluviales et leur obligation d'infiltration ;
- **Point 19** : modification de l'OAP de la zone 1AU du « Secteur rue Sand » à Wilwisheim. Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Wilwisheim au nord du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements. Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes organisées dans un quartier récent. Ce point de modification vise un léger ajustement dudit secteur ; ainsi :
 - la nouvelle OAP fera également figurer un raccordement d'une liaison douce vers les voiries existantes au sud ;
 - pour assurer une transition paysagère entre l'ancien et le nouveau quartier dans la partie sud du site, l'OAP est complétée d'une haie végétale ;
 - la nouvelle OAP fera également figurer un raccordement d'une liaison douce vers les voiries existantes au sud ;
 - la notion de raccordement obligatoire des eaux pluviales est supprimée dans l'OAP ainsi que les éléments sur les ouvrages d'eau pluviale, pour tenir compte des nouvelles doctrines concernant les eaux pluviales et leur obligation d'infiltration ;
- **Point 20** : modification de l'OAP de la zone 1AU du secteur des vergers à Wingersheim-les-Quatre-Bans (Village de Mittelhausen). Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Mittelhausen au sud-est du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements. Ce point de modification vise un léger ajustement de l'OAP dudit secteur ; ainsi :

- le secteur étant sur sa frange ouest en lien direct avec une zone UA, le projet vise à supprimer la bande verte pour permettre à terme une meilleure organisation et une continuité de l'urbanisation ;
- de plus la notion de raccordement obligatoire des eaux pluviales est supprimée dans l'OAP pour tenir compte des nouvelles doctrines concernant les eaux pluviales et leur obligation d'infiltration ainsi que la partie de texte liée à ce raccordement ;
- **Point 21** : modification des « Dispositions générales » du règlement écrit et du « sommaire » du PLUi en vigueur. Ce point de modification vise à apporter des précisions dans le chapitre des dispositions générales du règlement du PLUi en le complétant par les indications des nouvelles zones créées à travers les précédents points de la présente modification. Ce point de modification vise également l'actualisation du sommaire (pages 3 et 4) qui sera complété par la création de la nouvelle zone 1AUE dans le règlement écrit ;
- **Point 22** : modification du règlement écrit et des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites pour autoriser l'isolation extérieure. Ce point vise à faciliter les projets d'isolation thermique des constructions existantes, *en autorisant la diminution des reculs dans la limite de 20 cm d'isolation thermique par l'extérieur de la construction* dans les zones UA, UB, UJ, UE et UX ;
- **Point 23** : modification du règlement écrit pour les règles d'implantation des constructions afin de préciser les dispositions applicables et en clarifier certaines. Ce point vise à clarifier et préciser certaines règles d'implantation qui posent des difficultés d'interprétation ou d'application. Il s'agit de compléter les dispositions applicables aux règles d'implantation en complétant certains éléments par exemple lorsqu'il existe plusieurs voies desservant une unité foncière, préciser la voie à prendre en compte pour les reculs ou les dispositions applicables vis-à-vis des emprises publiques ;
- **Point 24** : modification du règlement écrit pour suppression de l'obligation d'intégration des panneaux solaires dans les toitures. Ce point concerne les zones UA, UB, UX, 1AU, et 1AUX, et vise à modifier les dispositions réglementaires concernant l'obligation d'intégration des panneaux solaires dans les toitures :
 - en zone UA, UB, et 1AU pour les constructions situées côté rue, les panneaux solaires doivent s'ils sont posés sur toitures respecter la ou les pentes de cette dernière (sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats) ;
 - en zone UX et 1AUX les panneaux solaires doivent, s'ils sont posés sur toiture respecter la ou les pentes de cette dernière (sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats) ;
- **Point 25** : modification du règlement pour ajustement de la référence entre 2 types de pentes de toitures en zones UA, UB et 1AU. Ce point de modification vise à ajuster quelques dispositions réglementaires applicables sur ces zones pour les pentes de toitures, ainsi :
 - dans le règlement en vigueur, les toitures des volumes principaux doivent avoir 2 pans et 1 pente comprise entre 45 et 52°. Il s'agit à l'avenir de passer cette limite entre les dispositions réglementaires applicables à 40° et non 45° pour toutes les dispositions qui sont régies par cette limite de pente ;
 - il s'agit de préciser que la règle sur l'aspect de la toiture de la construction principale (tuile terre cuite), ne s'applique pas aux toitures terrasses ou toits plats et à certains éléments du bâti s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (auvent, appentis, lucarnes, pergolas...) ou s'ils portent des panneaux d'énergie renouvelable ;
 - en zone UB et 1AU, il s'agit également d'indiquer que des adaptations de pentes sont admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du

projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas...). De même, précision est apportée sur le fait que le type de toiture n'est pas imposé pour les toitures terrasses ou les toits plats et certains éléments du bâti s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (auvent, appentis, lucarnes, pergolas...) ou s'ils portent des panneaux d'énergie renouvelable ;

- en zone UA partie 2.2.12. la toiture des constructions doit être en tuile de tradition locale d'aspect terre cuite de couleur rouge à brun, à l'exception des vérandas, des auvents et certains éléments du bâti s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (auvent, appentis, lucarnes, pergolas...). Il est proposé d'intégrer pour les exceptions au type de toiture imposées, des granges comportant un autre type de couverture ; dans ce cas le remplacement à l'identique est possible. Cette exception pour les granges ne s'applique pas pour les projets de transformation de grange en logements avec surélévation ou transformations de toitures ;
- **Point 26** : modification du règlement écrit pour augmenter légèrement la longueur maximale des impasses en zones UA et UB. Dans le PLUi en vigueur, les impasses sont limitées à 30 mètres de longueur, ce qui à l'usage, et selon le retour des élus est aujourd'hui considéré comme faible si l'on considère que l'espace de retournement est intégré dans ce linéaire. Ce point prolonge de 20 mètres la longueur maximale des impasses, la portant ainsi à un maximum de 50 mètres pour faciliter la faisabilité réelle de l'aménagement et de la densification (les espaces de retournement sont ainsi comptés dans ces 50 mètres) ;
- **Point 27** : modification dans le règlement écrit des dispositions applicables aux règles de stationnement en secteur UA. Ce point de la modification du PLUi vise à ajuster une disposition réglementaire applicable aux zones UA et UB en ce qui concerne le stationnement ;
- **Point 28** : modification du règlement écrit de quelques dispositions diverses. Ces modifications sont les suivantes :
 - modification de la règle de hauteur et précision sur le type de clôtures autorisées : il s'agit de régler une problématique de hauteur de clôture sur rue, pour lesquelles 1,20 m s'avère faible notamment pour retenir certains animaux domestiques (exemple chiens de grande taille). Il s'agit là d'un sujet repéré par un certain nombre de communes qui souhaitent ce changement et passer de 1,20 m à 1,50 m de haut pour des raisons de sécurité ;
 - précision de la règle applicable en zone UJ pour les emprises des abris de jardins dans un souci de lisibilité et de clarification de l'application de cette règle qui a pu poser quelques difficultés d'interprétation lorsque des projets d'abri de jardins sont envisagés à cheval sur deux zones ;
 - modification du règlement pour préciser la règle applicable aux ombrières en zone UX. Aucune précision n'est aujourd'hui apportée en ce qui concerne les ombrières dont l'usage en zone UX (espace d'activités industrielles, commerciales et artisanales) est de plus en plus courant. Il s'agit de modifier le règlement pour apporter des précisions sur la règle applicable en termes d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - modification du règlement écrit (des zones UA et UE) pour permettre le changement de destination et d'usage dans les friches de bâtiments scolaires et périscolaires. Par ce point de modification il s'agit de régler une situation de blocage. Les friches générées par les bâtiments scolaires et périscolaires ne peuvent aujourd'hui pas trouver de nouvelle vocation à travers les dispositions actuellement applicables. Or la stratégie de déploiement des équipements scolaires et périscolaires intercommunaux est conforme

aux objectifs de PLUi et est aujourd'hui bien avancée. Dans un objectif de permettre le renouvellement urbain et la réaffectation des usages sur les friches d'équipement public engendrées, il s'agit d'adapter cette règle applicable en zone UA et UE et autoriser de nouvelles destinations sur ce foncier bien souvent propriété des communes ;

- suppression de l'obligation d'assainissement de type non collectif dans le secteur 1AUXa (nouveau quartier à destination d'activités industrielles, commerciales et artisanales) à Hochfelden. Par ce point de modification il s'agit de régler une incohérence et de se conformer à la réalité de la situation sur cette zone d'activités. Au moment de l'élaboration du PLUi, la zone 1AUXa été envisagée avec un assainissement de type non collectif. Or les études opérationnelles ont permis de démontrer finalement la faisabilité d'un assainissement collectif qui est aujourd'hui en place. Cette disposition réglementaire est donc à adapter à la réalité.

Observant que :

- Point 1 : ce point permettra de pérenniser et conforter l'offre en équipements et services à destination de la population de la commune. L'Ae s'interroge sur l'emplacement du futur groupe scolaire intercommunal : sera-t-il à l'extérieur de la commune ? Sera-t-il accessible en transport en commun ou *via* des mobilités douces ? Des enjeux sur la pollution de l'air, les émissions de gaz à effet de serre voire sur la santé des enfants sont possibles ;

Recommandant de préciser l'emplacement du futur groupe scolaire intercommunal et son accessibilité (transports en commun, mobilités douces).

- Point 2 : ce point permettra selon le dossier le développement sur site de la Brasserie Météor et s'inscrit dans une stratégie d'optimisation du foncier disponible sur le site de l'entreprise. Le site de la Brasserie Météor est une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation, et le dossier de présentation indique que la mise en œuvre de ce point permettra la construction d'une nouvelle salle de brassage. Selon le dossier, le programme de la nouvelle salle de brassage prévoit un changement de process de refroidissement. L'actuel site industriel utilise de l'ammoniac alors que la future salle de brassage utilisera quant à elle une technologie plus récente basée sur l'eau glycolée qui n'engendre pas de risque industriel, améliorant ainsi sur ce point la situation au regard du risque industriel :
 - le site est localisé dans un secteur qui fait l'objet d'une protection particulière au titre des monuments historiques. Il s'agit d'un immeuble inscrit : Chapelle Saint Wendelin à Hochfelden ;
 - l'Ae observe qu'au stade actuel, elle ne dispose pas des éléments d'appréciation des impacts de cette procédure qui permettra justement la réalisation de ce projet, et ne peut pas conclure que la mise en œuvre de ce point n'aura pas d'incidence sur la santé humaine (notamment le risque technologique), l'environnement et le paysage urbain (hauteur des constructions qui passe de 12 à 15 mètres) ;
 - l'Ae regrette que la Brasserie Météor et la communauté de communes du Pays de la Zorn n'aient pas mené une procédure commune (modification de l'autorisation en vigueur (Projet de Salle de brassage / Évolution du PLUi) inscrite aux articles L.122-13

ou L.122-14 du code de l'environnement¹ (selon le cas), justement prévue pour ce type de dossier pour prendre en compte dès le PLUi les impacts du projet ;

- Point 3 : ce point permettra la création d'une nouvelle salle de réception en remplacement de l'ancienne et participe au développement de la Brasserie Météor sur le volet loisirs et accueil du public, tout en veillant à ce qu'il s'inscrive dans une stratégie d'optimisation du foncier disponible sur le site de l'entreprise :
 - le site est localisé dans un secteur qui fait l'objet d'une protection particulière au titre des monuments historiques. Il s'agit d'un immeuble inscrit : Chapelle Saint Wendelin à Hochfelden ;
 - l'Ae observe qu'au stade actuel, elle ne dispose pas des éléments d'appréciation des impacts de cette procédure qui permettra justement la réalisation de ce projet, et ne peut pas conclure que la mise en œuvre de ce point n'aura pas d'incidence sur la santé humaine (le risque de pollution des sols), l'environnement et le paysage urbain ;
 - l'Ae regrette que la Brasserie Météor et la communauté de communes du Pays de la Zorn et la Brasserie n'aient pas mené une procédure commune (Projet de Salle de réception / Évolution du PLUi) inscrite aux articles L.122-13 ou L.122-14 du code de l'environnement (selon le cas), justement prévue pour ce type de dossier pour prendre en compte dès le PLUi les impacts du projet ;

Points 2 et 3 :

Recommandant :

- ***une procédure commune (Projet de Salle de brassage - Nouvelle salle de réception / Évolution du PLUi) inscrite aux articles L.122-13 ou L.122-14 du code de l'environnement ;***
 - ***de s'assurer de la bonne insertion des constructions nouvelles ou à rénover localisées dans un périmètre de 500 mètres autour du monument historique de la Chapelle Saint Wendelin à Hochfelden, en soumettant à consultation de l'architecte des bâtiments de France les projets à venir dans ce périmètre.***
- Point 4 : ce point permettra d'adapter le zonage à la typologie existante du bâti. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;
 - Point 5 : ce point permettra de résoudre des problèmes de sécurité routière liés à l'étroitesse des rues dans la commune. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;

1 Extrait de l'article L.122-13 du code de l'environnement :

« Une procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du plan ou du programme et d'un projet peut être réalisée à l'initiative de l'autorité responsable du plan ou du programme et du ou des maîtres d'ouvrage concernés, lorsque le rapport sur les incidences environnementales mentionnées à l'article L.122-6 contient les éléments exigés au titre de l'étude d'impact du projet mentionnée à l'article L.122-1 et lorsque les consultations requises au titre de la section 1 et de la section 2 du présent chapitre sont réalisées. La procédure d'évaluation environnementale est dite commune lorsque des procédures uniques de consultation et de participation du public portent à la fois sur le plan ou le programme et sur le projet. Lorsque le projet est soumis à enquête publique, cette procédure s'applique ».

Extrait de l'article L.122-14 du code de l'environnement :

« Lorsque la réalisation d'un projet soumis à évaluation environnementale et subordonné à déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet implique soit la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme également soumis à évaluation environnementale en application de l'article L.122-4, soit la modification d'un plan ou d'un programme, l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, de la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme ou de la modification de ce plan ou programme et l'étude d'impact du projet peuvent donner lieu à une procédure commune. Dans cette hypothèse, une procédure commune de participation du public est organisée. Lorsque le projet ou la modification du plan ou du programme ou la mise en compatibilité du document d'urbanisme est soumis à enquête publique, c'est cette dernière procédure qui s'applique »

- Point 6 : ce point permettra de reconstituer un front de rue en cohérence avec le cœur de village de Melsheim. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;
- Point 7 : ce point permettra une mise à jour du PLUi. En effet, depuis l'élaboration du PLUi, ce secteur a fait l'objet d'un aménagement mis en œuvre dans le cadre d'un projet d'ensemble. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;
- Point 8 : ce point permettra l'extension du périmètre du cimetière communal. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;
- Point 9 : ce point permettra l'extension de la salle polyvalente. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;
- Point 10 : ce point permettra de conforter un projet d'économie agricole de proximité sur un secteur localisé au cœur de village. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;
- Point 11 : ce point permettra une mise à jour du règlement. Le secteur en question est localisé au centre du village (Rue de l'Abbé Albert Sittler) ; il s'agit de tenir compte de l'évolution du contexte sur ce secteur aujourd'hui aménagé et bâti. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;
- Point 12 : ce point permettra de tenir compte des caractéristiques particulières de ce secteur issu d'un ancien lotissement et de la topographie aménagée qui pose des problèmes de niveaux et des soucis de vues sur les fonds voisins. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;
- Point 13 : la zone UE du village de Wingersheim porte un groupe scolaire intercommunal bordé par des champs. La commune souhaite prévoir à l'avenir la mise en place d'une haie le long de la limite ouest. Ce point permettra *via* l'acquisition de cet emplacement réservé, la mise en place d'une haie « anti-dérive » conformément à la réglementation concernant l'utilisation des produits phytosanitaires à proximité des équipements d'accueil de public sensible. Sa mise en œuvre contribuera à préserver la santé d'un public sensible ;
- Point 14 : ce point permettra de redonner définitivement à ce foncier sa vocation agricole. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;
- Point 15 : ce point permettra de réduire les emprises d'une voirie d'un mètre. Sa mise en œuvre contribuera à préserver la santé d'un public sensible ;
- Point 16 : ce point permettra la possibilité de maintien du verger existant. Sa mise en œuvre permettra la préservation de la faune et la flore inféodées aux vieux vergers ;
- Point 17 : ce point permettra de mieux intégrer le projet et d'améliorer l'accessibilité du nouveau complexe scolaire, de mieux organiser les liens et dessertes internes de ce secteur 1AU et 1AUE. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;
- Point 18 : ce point permettra une actualisation des OAP. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;
- Point 19 : ce point permettra une mise à jour des OAP, de mieux tenir compte du contexte local et d'une vision plus fine des caractéristiques souhaitées pour ce futur secteur urbain. Cet ajustement n'est par ailleurs pas de nature à perturber les orientations définies par le PLUi. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;

- Point 20 : ce point permettra une meilleure cohérence urbaine du front ouest du secteur de la zone 1AU en permettant à plus long terme peut être de viser un bouclage de voie. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;
- Point 21 : ce point est une actualisation du PLUi et permettra sa meilleure prise en compte dans les opérations d'urbanisme. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;
- Point 22 : ce point facilitera la réalisation d'un certain nombre de projets s'inscrivant dans la transition énergétique qui aujourd'hui sont bloqués. Les effets de sa mise en œuvre seront bénéfiques au bilan carbone du territoire ;
- Point 23 : ce point permettra de clarifier et préciser certaines règles d'implantation des constructions qui posent des difficultés d'interprétation ou d'application. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;
- Point 24 : ce point permettra de faciliter les projets d'installation de systèmes de production énergétique par panneaux solaires, et permettra aussi de répondre à la situation de blocage souvent constatée. Selon le dossier, le PLUi impose l'intégration dans les toitures alors que ces dispositifs techniques sont aujourd'hui refusés par les assurances pour des questions de sécurité. En outre, cela complexifie le démontage et le remplacement des panneaux en fin de vie, puisque le toit est dépourvu de tuiles à cet endroit. La pose non intégrée dans les toitures permet la réversibilité du système et apporte des avantages y compris dans les secteurs patrimoniaux, en préservant les toitures et leur couverture. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;
- Point 25 : ce point permettra la clarification et l'amélioration de la lecture du règlement. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;
- Point 26 : ce point facilitera la réalisation de projets urbains et permettra une meilleure densification du tissu urbain. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;
- Point 27 : ce point permettra de mettre les règles de stationnement en cohérence avec les attentes souhaitées par les communes. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;
- Point 28 : ce point permettra une meilleure appropriation des règles et dispositions applicables sur le territoire. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement.

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté de communes du Pays de la Zorn (67), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification n°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays de la Zorn est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- **et doit être soumise à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, la communauté de communes du Pays de la Zorn ;

- en fonction des informations transmises dans le cadre de la présente demande, l'évaluation environnementale devra notamment porter une attention particulière **aux observations et recommandations formulées aux points n°2 et n°3 relatifs aux projets d'extension de l'activité de la brasserie Météor à Hochfelden (construction d'une nouvelle salle de brassage et construction d'une nouvelle salle de réception sur des zones nouvellement créées), et dans une moindre mesure à celles formulées au point n°1 (emplacement et accessibilité du futur groupe scolaire intercommunal).**

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la communauté de communes du Pays de la Zorn rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 19 juin 2025

Le président de la Mission régionale d'autorité
environnementale,
par délégation, par intérim



Yann THIÉBAUT