



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

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°4 du Plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune d'Erstein (67)**

N° réception portail : 0002178/KK AC PLU

n°MRAe 2025ACGE45

## 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 10 avril 2025 et déposée par la commune d'Erstein (67), compétente en la matière, relative à la modification n°4 du Plan local d'urbanisme (PLU) de ladite commune, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit ;

Considérant le projet de modification n°4 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Erstein (10 887 habitants, INSEE 2021) fait évoluer le règlement (écrit et graphique), les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et porte sur les points suivants :

- Point 1 : les risques :
  - en ce qui concerne les risques naturels : il s'agit de mettre à jour le PLU en vigueur en intégrant des informations issues d'une modification récente (2024) du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'III ;
  - en ce qui concerne les risques technologiques :
    - la société Würth France est implantée en secteur Uxa, zone d'activités située à l'ouest de la gare d'Erstein ; dans le cadre de son extension, un nouveau « Porter à connaissance sur les risques technologiques » a été élaboré par l'État en 2022. L'objet de la présente révision est d'intégrer dans le règlement graphique du PLU les zonages correspondants à la « zone à effets graves » et la « zone à effets significatifs », et dans le règlement écrit les restrictions correspondantes en matière d'aménagement ;
    - le Comptoir Agricole est une coopérative agricole classée Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation. Sans être classée comme une installation SEVESO, elle peut présenter des dangers ou inconvénients pour la santé, la sécurité publique et l'environnement, et nécessite des prescriptions particulières. Celles-ci figurent dans le PLU en vigueur, mais uniquement dans le règlement de la zone UXa, alors que la zone d'éloignement générée par l'entreprise s'étend aussi sur la zone UB voisine. Il s'agit donc d'intégrer à la zone UB ces prescriptions particulières ;

- la sucrerie d'Erstein est une ICPE implantée en bordure de la route départementale RD426 entre Erstein et Krafft, en secteur spécifique UXs. Ses périmètres relatifs aux restrictions d'urbanisation dues aux risques technologiques s'étalent jusque dans la zone naturelle N. Dans le règlement en vigueur, ces restrictions ne concernent que la zone UXs. Il s'agit donc d'intégrer ces restrictions au règlement de la zone N ;
- Point 2 : la réalisation de projets :
  - construction d'une maison de l'environnement et du développement durable. Afin de permettre la réalisation de ce projet situé en zone UX (secteur d'activités) du PLU en vigueur, le règlement modifié introduit pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif des dérogations aux règles de recul par rapport aux voies, aux limites séparatives, et entre 2 constructions sur une même parcelle ;
  - le camping. Il s'agit de classer en zone UEb (nouvellement créée) un secteur (dont la superficie n'est pas précisée dans le dossier) classé actuellement en zone UE. Ce secteur correspond au site du camping situé près du lac à Erstein. Le règlement spécifique à la zone UEb vise à procurer aux services offerts par le camping un potentiel d'attractivité maximal, et de les circonscrire à ce site bien identifié et non ailleurs ;
  - les écoles. Certaines écoles du territoire communal sont classées dans des zones différentes du PLU en vigueur et ne sont donc pas toutes soumises aux mêmes règles de construction. En cas de projet d'aménagement envisagé par la commune pour les écoles, les possibilités de concrétisation seront différentes selon la localisation des écoles. Il s'agit donc de procéder à un classement commun (UE) de toutes les écoles afin qu'elles puissent bénéficier des mêmes opérations. Sont concernées :
    - l'école maternelle de Krafft (zone UAk) ;
    - les écoles maternelles du Briehly et du Mittelholz (zone UB) ;
    - les écoles Anne Frank, Popp et Schweitzer (zone UA) ;
  - le maintien des commerces en centre ville. Ce point concerne les commerces situés dans des espaces stratégiques en centre ville à Erstein (zone UAc). Il vise à étendre le périmètre de protection des commerces définissant un « secteur où le changement de destination des locaux commerciaux en habitation est interdit en rez-de-chaussée ». Initialement circonscrit à l'îlot (bordé par la place de l'Hôtel de Ville, la rue Mercière, la rue du Monastère), désormais le périmètre de protection est étendu aux constructions situées de part et d'autre des rues ou places suivantes : rue Mercière, rue de Strasbourg, rue du Monastère, Place de l'Hôtel de Ville, rue Jean-Georges Abry, rue de la Capitaine DA, rue de la Poste et rue du Général de Gaulle ;
  - erreur de classement d'une parcelle privée. Il s'agit de reclasser en zone UB (secteurs de développement de la ville autour des centres anciens) une partie d'un terrain de 41 m<sup>2</sup> située en zone 1AUz (secteurs de développement prioritaire à vocation principale d'habitation) pour respecter le périmètre de la ZAC Europe. Ce terrain voisin de la ZAC Europe a été intégré par erreur dans un secteur 1AUz alors qu'il ne fait pas partie du périmètre de la ZAC ;
- Point 3 : les simplifications de règles
  - l'implantation des constructions sur limites séparatives. Le PLU modifié stipule pour les zones UA, UB et 1AUz que tout point de la construction ou de l'installation à réaliser doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit déterminé par une droite joignant le point situé à 3,50 mètres de hauteur sur la limite séparative à celui situé à 6 mètres de hauteur et à 3 mètres de la distance horizontale de la limite séparative. Un schéma explicatif est ajouté ;

- la hauteur maximale des constructions. Plusieurs points de l'article UA10 nécessitent des précisions ou remaniements : la référence pour estimer la hauteur d'une construction en avant ou fond de parcelle, en tenant compte de l'éventuel relief de celle-ci, la limite de cette hauteur suivant les mêmes critères. L'article 10 est ainsi modifié :
  - la hauteur des constructions est mesurée :
    - sur une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie existante à modifier ou à créer de desserte au terrain d'assiette de la construction : le niveau de référence pour le calcul de la hauteur de la construction à ériger est le niveau moyen fini de l'axe de la voie de desserte pris au droit de celui-ci ;
    - au-delà d'une profondeur de 30 mètres : la hauteur mesurée en pied de façade, à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction considéré avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, paratonnerre, machineries d'ascenseurs...);
  - pour ce qui concerne les attiques : il ne sera autorisé qu'un seul niveau en attique. De plus, celui-ci devra respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux façades tournées vers la ou les voies et emprises publiques ;
  - en zone UA, sauf UAk et UAo :
    - dans une profondeur de 30 mètres décomptée depuis la voie d'accès, la hauteur maximale à l'égout principal ou à l'acrotère (y compris les avant-corps) est limitée à 10 mètres et la hauteur totale au faîtage est limitée à 15 mètres, sauf exceptions ;
    - au-delà d'une profondeur de 30 mètres décomptée depuis la voie d'accès, la hauteur maximale est limitée à 7 mètres à l'égout principal ou à l'acrotère (y compris les avant-corps) et à 12 mètres au faîtage ;
- les travaux sur les corps de ferme. Afin de favoriser les opérations concernant d'anciens corps de ferme et d'éviter la démolition de ces derniers ou la constitution de friches, les articles UA10 et UA11 relatifs à l'aspect extérieur des constructions comprennent des paragraphes concernant les corps de ferme qui apportent des précisions sur la volumétrie (hauteur et emprise au sol). Ils précisent que : « *Pour l'aménagement, la transformation, l'extension ou la démolition/reconstruction des corps de ferme existants : les travaux de transformation, d'extension et de construction portant sur des parcelles supportant des corps de ferme devront respecter l'organisation traditionnelle de ces ensembles immobiliers (en cour, en « L » ou en « U ») ; la volumétrie générale, ainsi que l'emprise existante devront être préservées, sans augmentation notable (inférieure à 10 % de la hauteur ou de l'emprise au sol) » ;*
- Point 4 : les adaptations de règles aux besoins réels et observés :
  - les dérogations. Le réseau hydrographique est particulièrement dense sur le ban communal d'Erstein, comprenant notamment l'Ill et ses méandres. Ainsi, dans les zones ou secteurs du PLU traversés par un cours d'eau, canal ou comprenant un plan d'eau, le règlement impose aux constructions de respecter un recul par rapport à ses berges. Il s'avère nécessaire, selon le dossier de préciser que :
    - les extensions de constructions existantes doivent également respecter ce retrait, mais en sont exemptés les équipements techniques destinés au fonctionnement et à l'entretien des cours d'eau, canaux et plans d'eau ;
    - dans les zones urbaines U et en urbanisation future AU, les postes de transformation privés sont exemptés des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques ;

- dans les quartiers périphériques des centres anciens classés en zone UB :
  - l'implantation d'une construction sur limite séparative est autorisée sous certaines conditions : gabarit du bâtiment notamment, et longueurs maximales sur limite(s). Il convient de permettre de décompter de ces longueurs maximales les parties adossées des bâtiments adjacents, afin de ne pas entraver la réalisation des maisons accolées, qui répondent à une demande actuelle et favorisent la densification de la ville ;
  - la hauteur acceptée des clôtures sur rue peut être portée de 1,5 à 2 mètres, pour permettre aux particuliers de se préserver de nuisances et de réaliser des clôtures comparables à celles de leur voisinage et aux clôtures permises sur limites séparatives ;
- le stationnement :
  - pour la zone UE accueillant principalement des constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif, il apparaît utile de préciser que leurs places de stationnement peuvent être réalisées sur les voies ou emprises publiques ;
  - le secteur UXz qui couvre le Parc d'activités du Pays d'Erstein (PAPE), est susceptible d'accueillir des entrepôts ; il est donc important de définir également des normes de stationnement pour ce type de constructions (normes qui manquent dans le règlement en vigueur relatif au secteur Uxz) ;
- dans les zones en urbanisation à long terme 2AU et agricole A :
  - les zones 2AU du PLU correspondent à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune constituant une réserve foncière pour une urbanisation à long terme. Elles nécessiteront la révision du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation. Certains types de constructions sont cependant admis actuellement (extensions, piscines, bâtiments de petite emprise). Il est donc préférable de ne plus risquer, en zones 2AU, de voir apparaître des constructions susceptibles de grever le potentiel d'aménagement rationnel et optimal des terrains, même si leur taille est réduite. Il s'agit donc d'interdire dans ces zones les piscines et les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
  - la zone agricole A du ban communal recouvre des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le règlement en vigueur y autorise notamment les abris pour animaux (type abris de pâture), s'ils sont ouverts sur un côté au-moins, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>, et à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole. Dans certains cas, le lien entre la présence d'animaux (chevaux, poneys, ânes...) dans l'espace agricole et une activité agricole n'existe pas. Pour ces cas il est également proposé d'autoriser la construction d'abris, afin de prendre en compte l'article R.214-18 du code rural tout en limitant leur nombre ;
- Point 5 : les actualisations du règlement :
  - l'article 11 de la zone naturelle N est complété par la phrase « *Les clôtures devront être compatibles avec les dispositions de l'article L.372-1 du code de l'environnement* » qui porte sur les clôtures en milieu naturel, pour permettre la libre circulation des animaux sauvages ;
  - le règlement est complété pour intégrer les règles préconisées par le Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle (SDEA) concernant la gestion des eaux pluviales dans les zones à vocation urbaine. La gestion des eaux pluviales de la zone respectera les principes de gestion durable et intégrée des eaux pluviales, en privilégiant l'infiltration des eaux de pluies au plus proche de son point de précipitation et en favorisant des solutions fondées sur la nature (espaces verts en décaissé, noues d'infiltration...) ;

- Point 6 : les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
  - les OAP sont modifiées pour remplacer les termes de « logements aidés » par ceux, plus actuels de « logements locatifs sociaux ».

Observant que :

- Point 1 : ce point permettra une meilleure prise en compte des risques technologiques et naturels dans la commune, avec le comblement de certaines lacunes et la mise à jour des zonages et règles associées. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement ;
- Point 2 : ce point permettra de pérenniser et conforter l'offre en équipement et services à destination de la population de la commune, mais aussi d'un public plus large. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement ;
- Point 3 : ce point permettra d'explicitier ou simplifier certaines règles du PLU, parfois peu claires. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement ;
- Point 4 : ce point adapte certaines règles à la réalité du terrain dans divers domaines. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement ;
- Point 5 : ce point permettra la libre circulation des animaux sauvages et une meilleure gestion des eaux pluviales. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement ;
- Point 6 : ce point permettra une clarification du PLU. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement ;

## AVIS CONFORME

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

- **la modification n°4 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Erstein n'est pas 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 il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, la commune d'Erstein ;

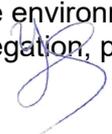
Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune d'Erstein rendra une décision en ce sens.

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 26 mai 2025

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

  
Yann THIÉBAUT