



Mission régionale d'autorité environnementale

**Grand Est**

**Avis délibéré**  
**sur la révision du Plan d'Occupation des Sols,**  
**valant élaboration de Plan Local d'Urbanisme**  
**de la commune de SUNDHOFFEN (68)**

n°MRAe 2017AGE72

## 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, 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).

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

\* \*

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Sundhoffen. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 24 juillet 2017. Conformément à l'article R. 122-21 du code de l'environnement, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois. Selon les dispositions de ce même article, la MRAe a consulté l'agence régionale de santé (ARS).

Après en avoir délibéré lors de la réunion du 18 octobre 2017, en présence de Florence Rudolf et de Norbert Lambin, membres associés, d'Alby Schmitt, membre permanent et président de la MRAe, et de Yannick Tomasi, membre permanent, la MRAe rend 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 n'est donc ni favorable, ni défavorable. 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).***

---

<sup>1</sup> Désignée ci-après par MRAe

## **Synthèse de l'avis**

La commune de Sundhoffen, située à 7 km au sud-est de Colmar, compte près de 2013 habitants en 2014 (1960 selon l'INSEE) et s'inscrit dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Colmar Rhin Vosges. Elle a engagé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en remplacement de son Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le projet de PLU, arrêté le 10 juillet 2017, a pour objectif de créer environ 300 logements d'ici 2030. Pour ce faire, la commune envisage d'ouvrir à l'urbanisation 4,5 ha et d'étendre sa zone artisanale. La protection de la nappe d'Alsace, sub-affleurante sur de nombreux secteurs du ban communal, est partie intégrante à cet enjeu.

L'Autorité Environnementale note l'effort de densification de l'enveloppe urbaine. Elle s'interroge sur un scénario démographique éloigné de tendances observées, mais qui justifie des besoins importants en logements. L'Autorité Environnementale soulève de la question de la répartition des besoins entre densification et extension.

Le projet n'a pas d'incidence sur la zone Natura 2000.

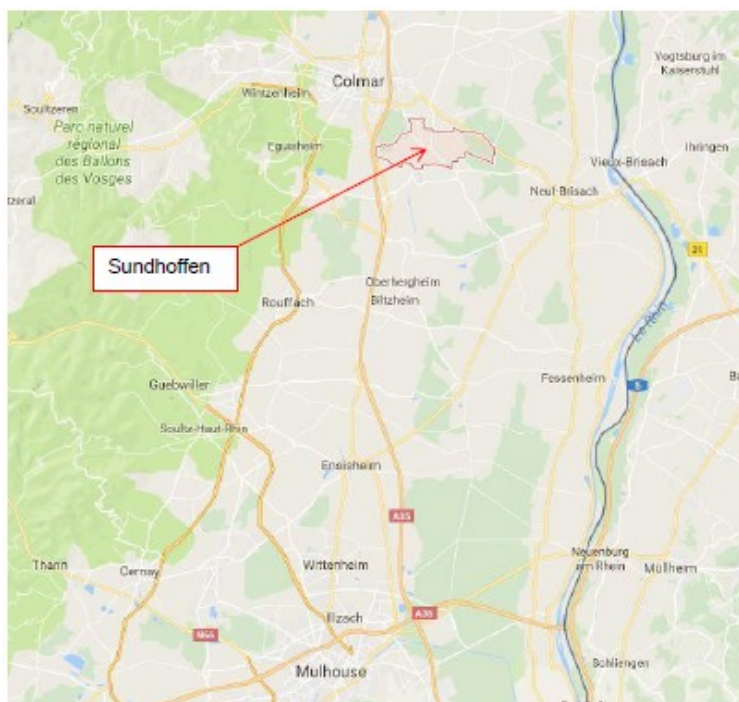
L'Autorité Environnementale attire l'attention sur les risques environnementaux que représenterait l'extension des zones urbanisées sur les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité, ainsi que les risques de pollution de la nappe d'Alsace liées aux extensions des zones à urbaniser et de la zone d'activités.

### ***L'AE recommande***

- ***de reconsidérer l'ouverture de zones à l'urbanisation au vu du nombre de logements mobilisables dans la zone urbaine existante et de la croissance démographique observée ;***
- ***dans le cas où des extensions seraient néanmoins nécessaires, d'en démontrer l'absence d'impact sur les espèces protégées et les zones humides et de prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter d'éventuelles pollutions sur la nappe d'Alsace.***

## **Avis détaillé**

### **1. Éléments de contexte et présentation du projet de plan**



Source : Rapport de présentation

Situé dans le département du Haut-Rhin, à 7 kilomètres au sud-est de Colmar, Sundhoffen fait partie de Colmar Agglomération. Elle regroupait 2013 habitants en 2014 (1960 selon l'INSEE) pour une superficie communale de 1275 ha dont 92 ha de zones urbanisées (778 ha de zones agricoles et 400 ha de zones naturelles).

La commune constate que le solde migratoire est en diminution depuis 2008. Cependant, la population tendant à vieillir dans le même temps, la commune constate qu'elle n'est pas en capacité de proposer suffisamment de petits logements pour accompagner le desserrement des ménages<sup>2</sup>.

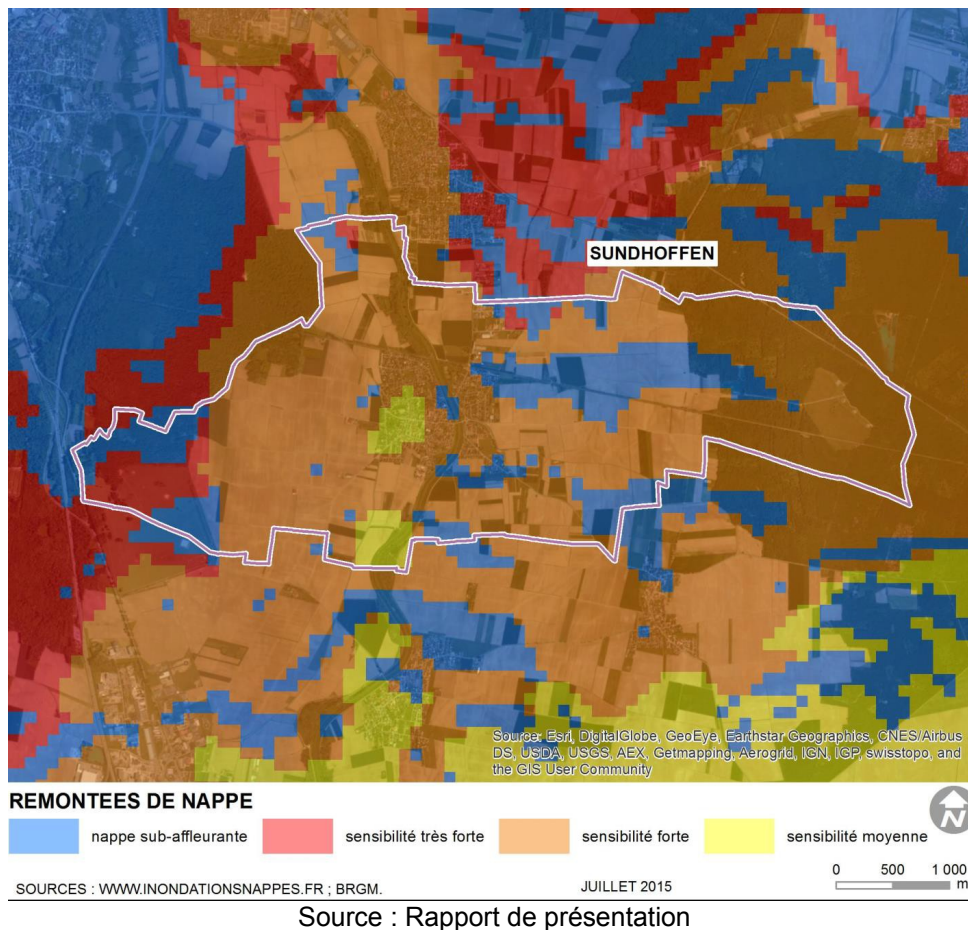
### **2. Analyse du rapport environnemental et de la prise en compte de l'environnement**

Le rapport de présentation contient un diagnostic du territoire clairement présenté sur plusieurs thématiques (habitat, contexte économique, morphologie urbaine...).

Au vu des éléments apportés, les deux enjeux les plus marquants concernent ceux liés à la consommation foncière et à la préservation du milieu naturel, dont les risques de pollution de la nappe d'Alsace liés à son caractère sub-affleurant sur la commune.

---

<sup>2</sup> Diminution progressive depuis quelques années du nombre moyen de personnes constituant un ménage. En 2008, le ménage moyen comprenait 2,44 personnes à Sundhoffen, contre 2,38 en 2013.



Le risque inondation existe sur l'ensemble du ban communal. Il a été traité par le PPRI de l'III qui a permis la caractérisation de différents secteurs soumis à des règles de construction appropriées .

Les autres aspects n'ont pas été approfondis.

### Consommation foncière

L'Autorité Environnementale félicite la commune de chercher à densifier son tissu urbain et ainsi à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Les règles de construction en zone UA et UB ont de plus été assouplies (rapprochement des constructions des limites séparatives) pour mieux utiliser le foncier. L'Autorité Environnementale note cependant que le principal facteur d'augmentation de la population depuis 1968, à savoir le solde migratoire de la commune, est négatif depuis 2008. La commune s'appuie sur une hypothèse forte de desserrement des ménages pour justifier son scénario démographique.

La commune se projette à 2500 habitants à l'horizon de 2030. Elle en conclut à un besoin de 300 logements environ répartis en fonction d'un potentiel de densification qui justifie ses besoins en extension urbaine. Les calculs prennent en compte le desserrement des ménages (45 logements à créer), le renouvellement du parc de logements (10 logements) et l'évolution démographique.

Elle applique dans ses calculs un coefficient de rétention de 0,5 en ce qui concerne les logements à réhabiliter et ceux en mutation à moyen terme et de 0,33 pour les dents creuses, ce qui est élevé au regard de ce qui est constaté ou pris en compte dans des communes voisines. En prenant en compte la réhabilitation des logements mobilisables (30 bâtiments de type corps de ferme réhabilitables dans le centre ancien, dans lesquels 6 logements par bâtiment pourraient être créés, soit 180 logements au total), les 68 logements en mutation à moyen terme (38 logements occupés par des personnes de plus de 80 ans et 30 logements vacants) et les 6 ha de « dents creuses »<sup>3</sup>, elle parvient à l'estimation

3 Espace non construit entouré de parcelles bâties.

d'environ 205 logements dans le tissu urbain, coefficient de rétention compris<sup>4</sup>. L'Autorité environnementale note que ce résultat ne correspond pas à l'addition des logements mobilisables. La commune en déduit un besoin en extension urbaine de 4,5 ha (95 logements environ).

L'Autorité environnementale constate que le scénario de croissance démographique n'est pas conforme aux tendances démographiques antérieures (+ 55 habitants sur la période 1999 à 2014) et s'interroge sur le calcul du nombre de logements et sur l'utilité de prévoir des extensions urbaines.

Le projet note que le SCoT Colmar Rhin Vosges de 2011, soit le SCoT non révisé (p. 23), n'impose pas de surface d'extension maximale ou de nombre de logements à créer. Le SCoT révisé a été approuvé le 14 décembre 2016. Il fixe des volumes globaux de consommation foncière et de logements, par secteur et par types de communes, mais sans définir de plafond.

Le projet de PLU prévoit d'étendre la zone artisanale, Le dossier indique que des parcelles sont mobilisables, et que les emplois proposés permettraient de limiter les déplacements pendulaires. L'Autorité Environnementale précise que le SCoT limite le développement des zones économiques de villages à 2 ha maximum et souhaite privilégier le maintien et la diversification en cœur de village.

***L'Autorité Environnementale recommande de prendre en compte les préconisations du SCoT Colmar Rhin Vosges dans le cadre de la gestion de la zone artisanale.***

***Plus généralement, l'Autorité Environnementale recommande de reconsidérer l'extension de l'urbanisation, ce qui permettrait de réduire voire supprimer les impacts environnementaux.***

## Milieu naturel

Le ban communal est concerné par des milieux naturels remarquables :

- la Zone Spéciale de Conservation de la Hardt Nord, classée<sup>5</sup> site Natura 2000<sup>6</sup> : milieu forestier peu fréquent en Alsace. Une des principales caractéristiques de ce massif tient à sa dimension qui confère une entité paysagère typique de la Plaine d'Alsace. Outre cet aspect paysager remarquable, cette entité correspond à un écosystème unique d'un grand intérêt géo-botanique par la présence de chênaies sèches continentales et d'enclaves de pelouses steppiques, rarissimes en Europe occidentale ;
- deux Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF<sup>7</sup>) de type I<sup>8</sup> ;
- trois ZNIEFF de type II<sup>9</sup> ;
- deux zones humides remarquables (Silberruntz et Ried de la Lauch et de la Vieille Thur) qui abritent une biodiversité importante, en nombre et en qualité (non concernée par les zones ouvertes à l'urbanisation).

Le territoire communal est recouvert à 20 % par des boisements (265 ha), inscrits au PLU en Espaces Boisés Classés afin de les préserver. La commune compte également une importante superficie d'espaces agricoles, principalement de type céréalier, cultivés de manière intensive et présentant de ce fait une biodiversité très pauvre. Les linéaires de haies, qui pourraient améliorer l'intérêt écologique de ces espaces, sont quasiment absents.

---

4 La commune ne possède pas la maîtrise foncière de tous ces logements et prévoit qu'ils ne soient pas tous mobilisables.

5 Les ZSC identifient les habitats naturels d'intérêt communautaire ou d'habitats abritant une espèce d'intérêt communautaire.

6 Ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats.

7 Secteur du territoire très intéressant du point de vue écologique qui participe au maintien de grands équilibres naturels et de milieux de vie d'espèces animales et végétales.

8 Territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Elle abrite au moins une espèce ou un habitat déterminant. D'une superficie généralement limitée, souvent incluse dans une ZNIEFF de type II plus vaste, elle représente en quelque sorte un « point chaud » de la biodiversité régionale

9 Grand ensemble naturel riche ou peu modifié, ou qui offre des potentialités biologiques importantes. Elle peut inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type I. Sa délimitation s'appuie en priorité sur son rôle fonctionnel. Il peut s'agir de grandes unités écologiques (massifs, bassins versants, ensemble de zones humides, etc.) ou de territoires d'espèces à grand rayon d'action.

L'extrémité ouest du territoire est concernée par des milieux à dominante humide. Le rapport de présentation n'indique pas si des zones humides sont présentes au niveau des zones concernées par les remontées de nappe. Les zones humides sont favorables à l'expansion d'une biodiversité riche et ont à ce titre une valeur écologique importante.

**L'Autorité Environnementale recommande de compléter le dossier par des études (relevés pédologiques, inventaires floristiques...) permettant de déterminer la présence ou l'absence de zones humides. L'incidence du projet de PLU sur ces zones et les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des effets seront précisées le cas échéant.**

Le projet de PLU permet de préserver les milieux écologiques majeurs référencés en les classant non constructibles (classement en zones naturelles et en Espaces Boisés Classés). Le cours d'eau l'III traverse la commune du nord au sud sur près de 3,5km. Ses berges sont inondables et donc inconstructibles. Elles présentent, avec les ripisylves<sup>10</sup> une forte valeur écologique. Elles sont cependant quasiment absentes sur le tronçon parcourant la zone urbanisée.

La commune abrite des espèces faunistiques ayant un statut de protection au niveau régional : elle se caractérise par :

- l'existence d'un Plan Régional d'Actions en faveur du Crapaud sonneur à ventre jaune selon la présence constatée sur le ban communal. Cette dernière classée selon deux types de présence (potentielle ou historique ; régulière ou ponctuelle) a montré que le projet de PLU n'aura pas d'impact sur cette espèce.
- une très grande richesse dont on ne peut faire tout l'inventaire, mais qui mérite qu'on s'arrête à quelques espèces emblématiques, dont :
  - 4 espèces d'insectes (Criquet rouge-queue au statut « menacé », le Grand Nègre des bois « vulnérable »)
  - 2 espèces d'oiseaux menacées (dont le Cochevis huppé, « en danger » au niveau régional), 5 espèces vulnérables (dont l'Hypolaïs polyglotte, la Bondrée apivore).



Hypolaïs polyglotte. Photographie extraite de la fiche créée le 07/11/2002 par [Didier Collin](#) © 1996-2017 [Oiseaux.net](#)

Concernant le Cochevis huppé, le secteur de la zone d'activité abrite l'un des deux derniers couples habitant la ZNIEFF « Milieux agricoles de la Hardt de Logelsheim à Andolsheim ». Le rapport de présentation indique que l'extension de la zone d'activité lui sera préjudiciable, l'espèce nécessitant des surfaces enherbées pour s'alimenter et se reproduire. La commune propose de conserver 1000 m<sup>2</sup> de surfaces enherbées sur lesquelles aucun aménagement ne sera possible, sans qu'il ne soit démontré que cette mesure est suffisante pour assurer la survie du couple de Cochevis huppé présent.

**L'Autorité Environnementale recommande de compléter le dossier par une démonstration de l'efficacité de la mesure de protection du Cochevis huppé.**

Des chiroptères vivent probablement sur la zone mais le dossier indique que la commune a manqué de moyens pour réaliser leurs inventaires.

**L'AE recommande de procéder à leur inventaire.**

<sup>10</sup> Formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau situés dans la zone frontière entre l'eau et la terre. Elles sont constituées de peuplements particuliers : saules, aulnes, frênes en bordure, érables et ormes en hauteur, chênes pédonculés et charmes sur le haut des berges.

Le dossier présente de manière détaillée et claire les éléments de continuités écologiques qui concernent la commune et qui sont reprises du SRCE.

Il indique que la commune considère le cours de l'Ill comme un corridor écologique puisqu'il traverse Sundhoffen sans discontinuité particulière et avec des zones humides intéressantes d'un point de vue écologique (la zone de battement du niveau de l'eau sur les berges).

Les périmètres de deux réservoirs de biodiversité recourent le périmètre du ban communal, à l'est et à l'ouest. Un corridor écologique<sup>11</sup> longe la frontière nord du ban communal, son état de fonctionnalité est jugé « non satisfaisant » et à remettre en bon état d'après le SRCE. Il est principalement dégradé par la monoculture céréalière et la pression urbaine entre Andolsheim et Sundhoffen.

Le rapport de présentation conclut que la cause principale de non fonctionnalité de ce corridor, l'agriculture intensive, ne peut être remise en cause par le projet de PLU.

***L'Autorité Environnementale s'interroge sur cette affirmation de la commune et l'invite à réfléchir aux mesures d'incitation possibles à l'amélioration de l'état existant et une meilleure prise en compte de l'environnement.***

Les périmètres de protection, la zone Natura 2000 en particulier, ne sont pas concernés par la zone urbanisée et les dispositions du règlement du PLU respectent les prescriptions édictées dans les arrêtés des captages d'eau. Les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique liés aux périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages publics d'eau potable ne sont pas cités dans le rapport de présentation.

La nappe d'Alsace est sub-affleurante en de nombreux endroits et donc exposée à des risques de pollution. La création de nouvelles zones d'urbanisation conduira à l'augmentation de ces risques (fuites sur les réseaux d'assainissement, pollutions accidentelles, etc.).

***Du fait du caractère sub-affleurant de la nappe d'Alsace sur de nombreux secteurs de la commune, l'Autorité Environnementale recommande d'éviter l'extension de l'urbanisation.***

### **Autres observations**

L'AE signale que le dossier ne précise pas, pour les zones d'urbanisation future implantées à proximité de la zone agricole, si des mesures de prévention limitant l'exposition aux produits phytosanitaires employés en agriculture sont prévues. ***L'Autorité Environnementale recommande d'intégrer ces risques dans les scénarios d'urbanisation.***

Metz, le 24 octobre 2017  
Pour la Mission régionale  
d'autorité environnementale,  
son Président,  
Alby SCHMITT



p/o Yannick TOMASI

---

11 Zone la plus favorable au passage ou à la dissémination des individus d'une espèce entre deux espaces dans lesquels ils peuvent se déplacer avec une bonne chance de survie.