



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**Grand Est**

**Avis sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Brunstatt - Didenheim (68)  
porté par Mulhouse Alsace Agglomération**

n°MRAe 2024AGE23

## **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, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par Mulhouse Alsace Agglomération, compétente en la matière, sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Brunstatt-Didenheim (68). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 15 décembre 2023. 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 Haut-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 commune nouvelle de Brunstatt-Didenheim est née du rassemblement au 1er janvier 2016 des communes de Brunstatt et de Didenheim situées dans le département du Haut-Rhin (68), en périphérie sud de la ville de Mulhouse. Cette nouvelle commune, qui compte 8 168 habitants (INSEE 2020), est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Région Mulhousienne<sup>2</sup> approuvé le 25 mars 2019, dans lequel Brunstatt-Didenheim a le statut de « ville-noyau ».

La commune de Brunstatt-Didenheim a souhaité élaborer un document d'urbanisme sur l'ensemble de son territoire afin de favoriser cohérence et qualité urbaine. Le conseil municipal a délibéré 11 octobre 2018 afin de prescrire une révision du PLU de Brunstatt-Didenheim.

La commune a établi un scénario de développement basé sur une croissance démographique de + 0,9 %/an, 2 fois supérieure à la croissance démographique observée entre 1999 et 2013. Cette hypothèse de croissance n'est conforme ni aux hypothèses du SCoT approuvé en 2019 ni aux projections démographiques de l'INSEE relatives à la croissance démographique de l'agglomération et du département du Haut-Rhin. Elle devrait être revue à la baisse.

Le besoin en logements neufs exprimé par la commune s'élève à 335 logements, après déduction de 206 logements vacants mobilisables ou en mutation de bâti existant ainsi que de 406 logements construits entre la date de recueil de données pour l'élaboration du PLU et le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Compte-tenu de la surestimation de l'évolution démographique choisie, le besoin de logements neufs est également surestimé, selon l'Ae.

De plus, ces 335 logements pourraient être construits uniquement sur les 9 ha de dents creuses disponibles, sans urbaniser davantage les surfaces de zones 1AU encore disponibles.

C'est pourquoi, même si le projet de PLU améliore la consommation foncière par rapport à l'application sans modification des PLU des 2 anciennes communes, l'Ae souligne que l'effort de sobriété foncière prévu par la loi Climat et Résilience<sup>3</sup> et son objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espaces en 2030, et de zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050 peut être largement amélioré.

L'Ae observe par ailleurs un déficit important de logements locatifs sociaux (LLS) par rapport aux exigences de la loi SRU<sup>4</sup> (10,8 % de LLS actuellement au lieu des 20 % demandés par la loi). Or, ce déficit actuel en LLS, pour être résorbé, nécessite que la plupart des nouveaux logements des opérations de constructions neuves soient des LLS, ce qui implique un risque de non mixité sociale contradictoire avec l'objectif initial. Aussi, la répartition de ces LLS dans le tissu urbain existant doit être étudiée avec soin.

Le projet de PLU ne traite pas de l'adaptation du territoire communal au changement climatique en cours et à plus long terme (augmentation des périodes de chaleur et de sécheresse, de l'intensité des phénomènes météorologiques et des risques associés comme notamment les ruissellements, les coulées de boue, les inondations...) ; les constructions permises par ce plan ont en effet vocation à durer au-delà de 50 ans voire 100 ans pour certaines infrastructures.

***L'Autorité environnementale recommande principalement à la commune de Brunstatt-Didenheim de :***

- ***reconsidérer son objectif de croissance démographique en respectant les tendances d'évolution démographique préconisées par le SCoT et, en conséquence, revoir à la baisse ses besoins en logements ;***

2 Le périmètre du SCoT de la Région Mulhousienne englobe depuis le 1er janvier 2017 la Communauté d'Agglomération Mulhouse Alsace Agglomération (M2A), regroupant 39 communes, pour une population totale d'environ 274 000 habitants en 2019 (INSEE).

3 Loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

4 Loi SRU : loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

- **respecter, par anticipation, l'application de la loi Climat et Résilience, pour ne pas avoir à y revenir à court terme une fois le SRADDET mis en compatibilité avec cette loi en 2024, puis le SCoT en 2026 puis le PLU en cascade en 2027, et a minima respecter les règles actuelles du SRADDET de la région Grand Est (sur la sobriété foncière en 2030, l'optimisation de la production de logements et la limitation de l'imperméabilisation) de manière à assurer la compatibilité de son document d'urbanisme avec ce document de rang supérieur ;**
- **afin de pouvoir appliquer le principe de mixité sociale de la loi SRU, construire prioritairement en logements locatifs sociaux (LLS) les logements en dents creuses, que ce soit des constructions neuves ou en réhabilitation de logements vacants ou bâti existant et freiner en parallèle la construction de logements locatifs libre ou en accession libre pour atteindre dans un délai raisonnable le seuil de LLS de la loi SRU ;**
- **procéder parcelle par parcelle à des études préalables de constructibilité sur les zones en dents creuses avant de délivrer de nouveaux permis d'aménager ou de construire dans les zones en extensions urbaines ;**
- **ne pas inscrire le secteur des Vallons Fleuris en zone AU, secteur à grande valeur écologique et paysagère, dont les vergers, haies et boisements ont de plus un intérêt certain pour la protection vis-à-vis du risque de coulées de boues ;**
- **compléter le PADD par une orientation relative au développement des énergies renouvelables afin de participer à l'objectif du PCAET d'atteindre 100 % d'énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie du territoire à l'horizon 2050 ;**
- **compléter le projet de PLU pour prendre en compte la nécessaire adaptation du territoire communal au changement climatique.**

**Les autres recommandations sont présentées dans l'avis détaillé ci-après.**

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>5</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>6</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, 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>7</sup>, SRCAE<sup>8</sup>, SRCE<sup>9</sup>, SRIT<sup>10</sup>, SRI<sup>11</sup>, PRPGD<sup>12</sup>).

Les autres documents de planification : SCoT<sup>13</sup> (PLU(i)<sup>14</sup> ou CC<sup>15</sup> à défaut de SCoT), PDU<sup>16</sup>, PCAET<sup>17</sup>, charte de PNR<sup>18</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 approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

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

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

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

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

8 Schéma régional climat air énergie.

9 Schéma régional de cohérence écologique.

10 Schéma régional des infrastructures et des transports.

11 Schéma régional de l'intermodalité.

12 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

13 Schéma de cohérence territoriale.

14 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

15 Carte communale.

16 Plan de déplacements urbains.

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

18 Parc naturel régional.

## B – AVIS DÉTAILLÉ

### 1. Contexte et présentation générale du projet

#### 1.1. La collectivité

La commune nouvelle de Brunstatt-Didenheim est née du rassemblement au 1<sup>er</sup> janvier 2016 des communes de Brunstatt et de Didenheim situées dans le département du Haut-Rhin (68), en périphérie sud de la ville de Mulhouse. Cette nouvelle commune, qui comptait 8 168 habitants en 2020 (INSEE), est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Région Mulhousienne<sup>19</sup> approuvé le 25 mars 2019, dans lequel Brunstatt-Didenheim a le statut de « ville-noyau ».



Figure 1 – situation de la commune

La commune a intégré la Communauté de communes Mulhouse Alsace Agglomération (M2A), qui a prescrit le 30 janvier 2023 l'élaboration de son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Ceci interpelle sur l'adéquation de la révision du PLU de Brunstatt-Didenheim avec les futurs orientations, objectifs et règles du PLUi qui devront à court terme prendre en compte le calendrier de la mise en compatibilité du SRADDET (2024) et en cascade du SCoT (2026) avec la loi Climat et Résilience, notamment en matière de sobriété foncière, et notamment en 2030. Ce point justifie également l'anticipation par le PLU de Brunstatt-Didenheim avec cette même loi, *a minima* avec les règles du SRADDET actuel.

La commune bénéficie d'une richesse naturelle liée à la présence de :

- 1 Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique<sup>20</sup> (ZNIEFF) de type 1 : « Cours de l'Ill et de ses affluents en amont de Mulhouse » ;
- 1 ZNIEFF de type 2 : « Vallée de l'Ill et de ses affluents de Winkel à Mulhouse » ;
- 1 zone humide remarquable (ZHR) du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhin-Meuse considérée comme ZHR à protéger ;

19 Le périmètre du SCoT de la Région Mulhousienne englobe depuis le 1er janvier 2017 la Communauté d'Agglomération Mulhouse Alsace Agglomération (M2A), regroupant 39 communes, pour une population totale d'environ 274 000 habitants en 2019 (INSEE).

20 L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

- secteurs à enjeux pour 2 espèces visées par un Plan régional d'actions (le crapaud Sonneur à ventre jaune et le Milan royal) ;
- 1 réservoir de biodiversité de la trame verte<sup>21</sup> : « Forêt du Zuhrenwald » ;
- 4 corridors écologiques de la trame verte dont 3 fonctionnels et 1 à restaurer ;
- des vergers, prairies, prés-vergers, bosquets et des haies également importantes pour la biodiversité.

## 1.2. Le projet de territoire

### 1.2.1. Justification de la révision

L'ancienne commune de Brunstatt dispose d'un PLU approuvé le 22 mars 2018 et modifié à 2 reprises en septembre et octobre 2018 par délibérations du conseil municipal. L'ancienne commune de Didenheim dispose d'un PLU approuvé le 25 novembre 2004 ayant fait l'objet de plusieurs modifications.

Le dossier indique que l'application cumulative des PLU de Brunstatt et Didenheim sans modification aurait eu comme conséquences significatives :

- le manque de cohérence sur la gestion de la coulée verte de l'Ill du fait des 2 réglementations différentes des PLU d'origine ;
- le manque de cohérence globale entre les 2 entités et un risque d'inadéquation avec le niveau d'équipements de la commune ;
- une enveloppe urbanisable bien plus importante à Didenheim qu'à Brunstatt, puisque le PLU permettait une urbanisation sur l'ensemble de l'entité située entre la RD 8b1 et le RD 8b3, entraînant notamment la destruction de zones de vergers impactant fortement les paysages ; de plus, sans l'intégration de mesures de densité minimale, un risque d'étalement urbain et de consommation d'espace excessive ;
- le mitage accru de l'espace agricole, notamment à Didenheim ;
- une augmentation de la consommation urbaine à Brunstatt (l'Ae comprend « une augmentation de la consommation foncière en secteurs urbains à Brunstatt ») ;
- une plus faible protection de la trame verte et bleue et une plus faible prise en compte des îlots de chaleur (l'Ae comprend « plus faible avec les 2 PLU d'origine pris séparément »), au détriment de la qualité de vie et des écosystèmes ;

La commune de Brunstatt-Didenheim a donc souhaité élaborer un document d'urbanisme sur l'ensemble de son territoire afin de favoriser cohérence et qualité urbaine. Le conseil municipal a délibéré 11 octobre 2018 afin de prescrire une révision du PLU de Brunstatt-Didenheim fondée sur les objectifs suivants :

- mener une réflexion sur le foncier disponible ;
- introduire un phasage dans le temps concernant l'urbanisation future ;
- protéger et mettre en valeur le patrimoine environnemental, architectural et paysager ;
- mettre en place des dispositions permettant à la fois de répondre à l'objectif de diversité des logements et à l'objectif de préservation du cadre de vie ;
- requalifier certains emplacements réservés ;
- fédérer les territoires des 2 anciennes communes dans une vision de développement commun et définir un projet de développement commun de la commune nouvelle qui lui permettra d'assurer son rôle de « ville noyau » dans l'organisation territoriale portée par le SCoT de la région mulhousienne.

21 La trame verte et bleue (TVB) est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par les documents de planification de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Les continuités écologiques constituant la trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

La période d'application du PLU retenue par la commune est une période de 21 ans allant de 2019 (date du dernier recensement INSEE) à 2040.

La commune comptait 7 294 habitants en 1999 et a donc connu une augmentation de population de 12 % lors des 20 dernières années, avec 8 163 habitants en 2019 (INSEE).

La situation de Brunstatt-Didenheim, à la périphérie immédiate de Mulhouse et aux portes du Sundgau, rend selon le dossier cette commune particulièrement attractive, possédant à la fois un cadre de vie agréable, de nombreux équipements de haut niveau, un tissu économique diversifié et un environnement naturel remarquable.

### 1.2.2. Scénarios de développement

Pour établir les scénarios de développement, la commune a d'abord observé les tendances démographiques mesurées récemment sur le territoire par l'INSEE entre 1999 et 2019 dans le cadre des recensements de la population en se basant sur 3 périodes inter-censitaires (temps passé entre 2 recensements de la population) différentes. Ces 3 tendances démographiques conduisent à des taux d'accroissement annuels respectifs de +0,47 %, +0,46 % et +0,41% (cf tableau de la figure 2 du présent avis).

	Date de départ	Date d'arrivée	Gain d'habitants	Résidences principales créés	Taux de croissance annuel moyen
Tendance 1	1999	2013	497	636	0,47%
Tendance 2	1999	2019	691	725	0,46%
Tendance 3	2013	2019	194	89	0,41%

**Figure 2 – tendances démographiques des périodes récentes**

L'Ae relève la tendance à la baisse du taux de croissance annuel moyen de la population, au fur et à mesure des années.

Les trois scénarios examinés par la commune, plus expansifs que les tendances constatées, sont les suivants :

- Scénario A : 9 000 habitants en 2040 (+ 0,59 %/an du nombre d'habitants) ;
- Scénario B : 9 600 habitants en 2040 (+ 0,9 %/an du nombre d'habitants) ;
- Scénario C : 10 300 habitants en 2040 (+ 1,23 %/an du nombre d'habitants).

Ces scénarios figurent dans le tableau de la figure 3 du présent avis, établi par l'Ae sur la base des données du dossier.



	nbre hab en 2019	taux de variation annuel	nbre hab en 2040	gain hab 2019-2040
Tendance 1 1999 2013	7960	0,47 %	8790	830
Tendance 2 1999 2019	7960	0,46 %	8756	796
Tendance 3 2013 2019	7960	0,41 %	8678	718
Scénario A	7960	0,59 %	9000	1040
Scénario B	7960	0,90 %	9600	1640
Scénario C	7960	1,23 %	10300	2340

**Figure 3 – projection du nombre d'habitants en 2040 selon les tendances démographiques et selon les 3 scénarios de la commune**

L'Ae note que ce tableau part d'une population 2019 de 7 960 habitants et non 8 163, chiffre INSEE 2019 indiqué dans la partie « diagnostic socio-économique et urbain 2023 » du dossier, ce qui contribue à surestimer le gain d'habitants de 200 habitants pour les 3 scénarios.

Le dossier indique que le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU a été établi **sur la base du scénario B** dans lequel le taux d'accroissement de la population est fixé à + 0,9 %. Le dossier ne justifie pas le choix de ce taux d'accroissement, qui correspond environ au double du taux d'accroissement constaté dans les dernières années (+ 0,47 %), alors que depuis 1999 le taux de croissance annuel a diminué.

L'Ae observe pour sa part que selon l'INSEE, la communauté d'agglomération a enregistré une croissance nulle et le département de + 0,14 %/an selon l'INSEE (population des ménages) sur la période 2014 – 2020.

Concernant les projections démographiques, le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Région Mulhousienne (RM) approuvé le 25 mars 2019 est basé sur une hypothèse de croissance de la population de l'ordre de + 0,2 %/an entre 2016 et 2033. L'INSEE prévoit, à l'échelle de la région, un ralentissement de la croissance démographique (+ 0,07 %/an entre 2013 et 2070 contre + 0,182 %/an entre 1975 et 2013) et pour le Haut-Rhin entre 2013 et 2050 un maintien de la croissance passée.

Ainsi, le scénario présenté par le projet de PLU est d'une part supérieur aux évolutions récentes constatées d'un facteur 2 et d'autre part, prévoit une tendance très supérieure à la projection du SCoT de la région mulhousienne qui a fait l'objet d'un accord intercommunal pour un équilibre démographique (cf point 3.1.1. ci-après relatif à l'habitat) et à rebours des prévisions de l'INSEE. La vocation de ville noyau donnée par le SCoT à la commune de Brunstatt-Didenheim dans l'armature urbaine ne permet pas de justifier l'hypothèse de croissance démographique retenue.

**L'Ae recommande à la commune de reconsidérer à la baisse son objectif de croissance démographique en respectant les tendances d'évolution démographique préconisées par le SCoT et prévues par l'INSEE et en conséquence, de revoir à la baisse ses besoins en logements.**

Le projet de PLU de la commune de Brunstatt-Didenheim repose donc sur une augmentation de population de 1 640 personnes, très supérieure aux tendances préconisées par le SCoT et à celles prévues par l'INSEE. Cette hypothèse d'augmentation du nombre d'habitants, ajoutée au phénomène de desserrement des ménages qui nécessite 127 logements supplémentaires, induit un besoin global en logements supplémentaires de 947 logements (1 640/2 +127) sur la base de

2 personnes par ménage. Ces 947 logements seraient dans le projet situés en partie en densification (en dents creuses – 180 logements sur 9 ha, et dans du bâti existant – 206 logements) et le reste (561 logements) en extension urbaine sur 12,9 ha à raison de 40 logements/ha (voir &3.1.1 ci-après)

À cette consommation foncière de 12,9 ha pour des logements neufs s'ajoutent de plus 1,5 ha pour des équipements, 12,5 ha pour des activités économiques, 4,6 ha d'Emplacement Réservé pour une liaison routière, 1,1 ha pour une centrale photovoltaïque au sol. Soit un total de consommation foncière de 41,6 ha.

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

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

#### Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la région mulhousienne

Le territoire de la commune de Brunstatt-Didenheim est couvert par le SCoT de la région mulhousienne approuvé le 15 décembre 2007 et révisé le 25 mars 2019. Le dossier analyse l'articulation de la révision du PLU avec le SCoT, notamment au travers de la limitation de la consommation foncière en extension, en application des objectifs de ce document de rang supérieur.

Le SCoT demande d'atteindre une densité nette moyenne minimale de 40 logements/ha en densification et en extension. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur 1AUa ne fixe pas de densité minimale et les (OAP) des secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUd ne précisent pas que les densités fixées (respectivement 40, 60 et 40 logements/ha) sont des densités nettes.

***L'Ae recommande de préciser dans la rédaction des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) que la densité nette moyenne est de 40 logements/ha pour le secteur 1AUa et pour les autres secteurs 1AU, que les densités indiquées sont les densités nettes moyennes minimales en logements fixées par le SCoT.***

#### Schéma directeur d'aménagement et de gestion (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse

Le dossier comporte une analyse de la cohérence du projet de PLU avec le SDAGE Rhin-Meuse 2016-2021, approuvé le 30 novembre 2015 par le Préfet coordinateur de Bassin.

Or le SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027 a été approuvé le 18 mars 2022.

***L'Ae recommande de compléter le dossier par une analyse exhaustive de la cohérence du projet de PLU avec les orientations du SDAGE Rhin-Meuse en vigueur.***

À noter que la commune n'est pas directement intégrée dans un Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).

#### Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Mulhouse Alsace Agglomération (M2A)

La commune de Brunstatt-Didenheim est couverte par le PCAET de Mulhouse Alsace Agglomération, approuvé le 12 décembre 2022. Ce plan a fait l'objet d'un avis de la MRAe<sup>22</sup>.

Le dossier mentionne les principales orientations stratégiques du PCAET et indique que plusieurs pistes sont abordées dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de PLU de la commune. Elles sont rappelées au chapitre 3.2. du présent avis.

22 Avis n°2022AGE33 du 4 juin 2022 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022age33.pdf>

## **2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est)**

Le dossier ne comporte pas d'analyse de la cohérence du projet de PLU avec le SRADDET de la région Grand Est. Le dossier indique que le SRADDET Grand Est est en phase de consultation et sera adopté prochainement alors que celui-ci a été adopté par la Région Grand Est le 22 novembre 2019 et approuvé par la Préfète de Région le 24 janvier 2020, il y a plus de 4 ans.

L'Ae précise que, du fait de la hiérarchie des normes, le SCoT de la région mulhousienne doit se mettre en compatibilité avec le SRADDET (2026) qui lui-même devra se mettre en compatibilité avec la loi Climat et Résilience (2024). Cette mise en compatibilité du SCoT avec le SRADDET doit s'effectuer à l'occasion de sa prochaine révision et le PLU révisé devra suivre en cascade (2027). Elle relève ainsi que le PLU révisé a tout intérêt à être, par anticipation, directement compatible avec le SRADDET, pour ne pas avoir à y revenir à court terme et donc éviter de multiplier les procédures.

***L'Ae recommande à la commune de respecter, par anticipation, l'application de la loi Climat et Résilience, pour ne pas avoir à y revenir à court terme une fois le SRADDET mis en compatibilité avec cette loi en 2024, puis le SCoT en 2026 puis le PLU en cascade en 2027, et a minima de respecter les règles actuelles du SRADDET de la région Grand Est (sur la sobriété foncière en 2030, l'optimisation de la production de logements et la limitation de l'imperméabilisation) de manière à assurer la compatibilité de son document d'urbanisme avec ce document de rang supérieur.***

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

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

#### **3.1.1. L'habitat**

##### Définition des besoins en logements

Le projet de révision du PLU correspond à un souhait de la commune d'accueillir 1 640 nouveaux habitants en 2040, ce qui correspond à un taux d'accroissement annuel de +0,9 %.

Le dossier estime donc le nombre de logements neufs à construire dans le scénario B à 335 logements (cf tableau en figure 4 du présent avis). Ce nombre de logements neufs prend en compte l'arrivée d'une population nouvelle, ainsi que le desserrement des ménages qui résident, déjà dans la commune (évolution à la baisse du nombre moyen de personnes par ménage, 2,06 personnes par logement en 2019, et 2 en 2040). La commune a estimé ce besoin correspondant au desserrement des ménages à 127 logements, nombre justifié selon l'Ae.

La commune prévoit de mobiliser 9 ha de fonciers en dents creuses (au sein de l'enveloppe urbaine existante).

Dans le projet de PLU, 4 zones d'extension à vocation dominante de logements sont inscrites totalisant 12,9 ha. Ce sont les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd. Les 3 premiers secteurs sont localisés dans l'ancienne commune de Brunstatt qui dispose d'un PLU récent qui comprenait déjà ces 3 secteurs (le secteur 1AUb a néanmoins été réduit de moitié dans le présent projet de PLU). Le 4e secteur de 4,6 ha est situé dans l'ancienne commune de Didenheim. L'ensemble des secteurs d'extension sur Brunstatt (zones 1AUa, 1AUb et 1AUc de 8,3 ha au total) sont en cours d'urbanisation aujourd'hui (permis d'aménager délivrés sur l'ensemble des 3 secteurs).

	nbre hab en 2019	taux de variation annuel	nbre hab en 2040	gain hab 2019-2040	nbre logements suppl. (base 2p/ménage)	nbre logements suppl. Desserrement des ménages	nbre total de logements nécessaires	logements réalisés entre 2019 et 2022	logements vacants mobilisables	mutation du bâti existant	nbre total de logements neufs à construire
							A	B	C	D	E = A-B-C-D
Scénario B	7960	0,90 %	9600	1640	820	127	947	406	79	127	335

**Figure 4 – projection du nombre d'habitants et de logements neufs en 2040 selon les tendances démographiques et selon le scénario B**

Le dossier mentionne que 406 logements ont été construits entre 2019 et 2022 sans préciser la période exacte (début 2019 à fin 2022 ou une autre période) et sans préciser où ces logements ont été construits. Le dossier indique que les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc sont en cours d'urbanisation (permis d'aménager et de construire délivrés) mais rien ne dit que les 406 logements visés ont été construits en totalité sur ces secteurs.

L'Ae rappelle que l'hypothèse de 1 640 habitants en 2040 est d'une part surestimée de 200 habitants<sup>23</sup>, ce qui induit une surestimation du besoin de logements nouveaux de 100 logements<sup>24</sup> (soit 847 au lieu des 947 annoncés).

Elle rappelle aussi que l'hypothèse de 1 640 habitants se base sur l'hypothèse d'un doublement du taux de croissance annuelle constaté, alors qu'il diminue continûment depuis 20 ans.

De plus, elle constate que, sur la base des hypothèses de croissance démographique du SCoT (+0,2 % par an) ou des dernières années (+0,47 %) les logements réalisés entre 2019 et 2022 devraient suffire pour répondre aux besoins en logements, en y ajoutant les projets de remise sur le marché de logements vacants et de mutation de bâtis existants. Elle attire l'attention de la commune sur ce constat et l'informe qu'une trop grande ouverture à l'urbanisation entraîne souvent une augmentation de la vacance et une dégradation du bâti existant, cette urbanisation devenant ainsi nuisible à l'attractivité de la commune.

#### La remise sur le marché de logements vacants et autre bâti existant

La commune compte 316 logements vacants en 2020, soit 8,3 % du parc de logements (INSEE).

Le projet de révision du PLU mobilise une partie des logements vacants (79) de manière à maintenir un taux de logements vacants de 5,5 %, acceptable selon l'Ae, pour permettre la fluidité du marché immobilier. Ces 79 logements vacants ont été déduits par la commune du nombre de logements neufs à construire.

La commune prend de plus en compte la mobilisation/mutation du bâti existant, autre que les logements vacants (fusions, éclatements, transformation de bureaux en logements). La prise en compte de cette ressource permettrait la mise à disposition de 127 logements, également déduits du nombre de logements neufs à bâtir.

L'Ae considère favorablement la prise en compte de ces 2 ressources immobilières supplémentaires de 206 logements au total.

Cependant, le dossier n'indique pas clairement comment ces ressources ont été prises en compte dans le projet de logements sociaux de la commune (cf point suivant).

**L'Ae recommande de préciser comment les logements vacants et les autres bâtiments mobilisables pour du logement sont pris en compte dans le calcul des besoins en logements sociaux de la commune.**

#### Le projet de résorption de la carence en logements locatifs sociaux (LLS)

Le dossier mentionne une caractéristique particulière de la commune qui est d'être en situation de déficit de logements sociaux au regard des objectifs de la loi SRU<sup>25</sup> (déficit de plus de

23 Puisque la population de 2019 a été sous-estimée de 200 habitants. Voir partie 1.2.2.

24 Sur la base de 2 personnes par logement.

25 Loi SRU : loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

300 logements sociaux). La commune est amenée à renforcer le dispositif en la matière au sein du projet de PLU, qui constitue un des leviers d'action. En effet, au 1er janvier 2022, Brunstatt-Didenheim compte 428 logements locatifs sociaux, soit un taux de près de 10,8 % des 3 963 résidences principales au lieu des 20 % requis par l'application de la loi. Le dossier indique qu'en 2022, 55 logements locatifs sociaux supplémentaires « seront » réalisés (2 opérations dont l'une est en cours). Mais il n'indique pas si ces 55 LLS sont comptabilisés dans les 406 logements réalisés entre 2019 et 2022.

**L'Ae recommande de préciser si les 55 nouveaux logements locatifs sociaux (LLS) réalisés en 2022 sont pris en compte dans les logements réalisés entre 2019 et 2022.**

L'objectif de la commune de mise en service de 462 logements, hors remise sur le marché de logements vacants (947-406, Cf. figure 4 du présent avis), porterait le nombre total de logements à 4 425 logements, le nombre de LLS nécessaires pour l'application de la loi SRU à 900 et le nombre de nouveaux LLS à 417 (900-428-55).

L'exigence de « mixité sociale » interdisant de construire tous les logements locatifs sociaux dans un même ensemble, l'objectif de les construire « dents creuses », ou dans le bâti existant mutable ou encore dans les logements vacants devrait devenir alors pour l'Ae un objectif stratégique de la commune pour assurer la mixité sociale.

Le projet de PLU prévoit 2 dispositifs de résorption de la carence en logements locatifs sociaux :

- la délimitation de secteurs de mixité sociale, dispositif prévu à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme<sup>26</sup> auxquels il serait affecté un seuil de déclenchement à partir duquel une opération de logements devra compter 20 % ou 30 % à 40 % de LLS ;
- la définition d'emplacements réservés de mixité sociale.

Concernant le premier point, l'Ae constate que le seuil de 20 % de LLS pour une opération de logements aura un effet minime sur la résorption de la carence en LLS et que le seuil de 30 % n'aura qu'un effet très faible (+ 10 %) par rapport à l'état actuel, sur la résorption de cette carence. De plus, de telles opérations auraient une incidence non négligeable sur le nombre de logements total de la commune, que l'Ae estime déjà surestimé à plusieurs titres (cf recommandation du chapitre 1.2.2. du présent avis).

Concernant les emplacements réservés, le projet de PLU prévoit 2 emplacements réservés pour 55 LLS dont 40 en zone UD du PLU et 15 en zone UA1 du PLU (50 logements x 30 %).

Le projet de PLU de la commune mentionne la possibilité de construction d'au moins 451 LLS, dont 229 en zone AU et 222 en zone U.

L'Ae signale que ce nombre correspond quasiment au nombre de logements à mettre sur le marché une fois retranchés les 100 logements de trop par erreur de la population de 2019 (soit 441 au lieu des 541 (=947-406) calculés dans le tableau de la figure 4). Et comme les besoins de logements sont également largement surestimés au regard de l'évolution démographique constatée, **elle en conclut que tous les logements à mettre sur le marché devraient être des logements sociaux pour respecter la loi Solidarité Renouvellement Urbain.**

**L'Ae recommande, afin de pouvoir appliquer le principe de mixité sociale de la loi SRU, construire prioritairement en logement locatif social les logements en dents creuses, que ce soit des constructions neuves ou en réhabilitation de logements vacants ou bâti existant. Elle recommande de plus de freiner en parallèle la construction de logements locatifs libre ou en accession libre pour atteindre dans un délai raisonnable le seuil de LLS<sup>27</sup> de la loi SRU.**

26 Article L.151-15 CU : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

27 logements locatifs sociaux (LLS) au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

### Potentiel de production de nouveaux logements en densification

Le pétitionnaire identifie 9 ha de foncier disponibles pour la construction de 180 logements à raison de 20 logements/ha, densité différente de celle du SCoT qui préconise une densité moyenne de 40 logements/ha dans les villes « noyau », pour les espaces en dents creuses ou en extension<sup>28</sup>.

L'Ae constate que ce nombre de 180 logements n'est pas cohérent avec le nombre de 222 logements également indiqué dans le dossier<sup>29</sup>.

Le dossier mentionne que la densité de 20 logements/ha retenue par la commune prend en compte le fait que la densification des tissus bâtis existants ne répond pas aux mêmes logiques que l'urbanisation des secteurs d'extension, les bâtiments étant construits sur des parcelles vides souvent éparses et de faible superficie.

L'Ae estime que ces contraintes physiques étaient connues des maires des communes de l'agglomération de la M2A, qui a pourtant fixé la densité moyenne à 40 logements/ha, et que cette densité prévue par le SCoT s'applique au PLU de Brunstatt-Didenheim.

Sur la base de ces 40 logements/ha, l'Ae calcule un potentiel de réalisation de logements en dent creuse de 360 logements (9 × 40), supérieur au besoin total de 335 logements exprimé par la commune (ramené à 235 logements compte tenu de la surestimation de 100 logements déjà expliquée précédemment). Le foncier disponible en dents creuses est donc largement suffisant pour les besoins de la commune.

**L'Ae recommande d'appliquer la densité de 40 logements/ha définie par le SCoT aux espaces en dents creuses disponibles sur la commune, ce qui permettrait de limiter la consommation foncière future en extension et donc de réduire la taille des zones AU.**

Si la densité fixée par le SCoT s'avérait effectivement difficile à réaliser, une partie de la réalisation des logements neufs en extension urbaine (4 secteurs dont 3 déjà en cours d'aménagement ou de construction) pourrait être justifiée. Dans ce cas, une étude de constructibilité de chaque site, parcelle par parcelle, devrait alors être réalisée avant continuation de l'occupation des zones en extension urbaine.

**L'Ae recommande de procéder parcelle par parcelle à des études préalables de constructibilité sur les zones en dents creuses avant de délivrer de nouveaux permis d'aménager ou de construire dans les zones en extensions urbaines.**

L'Ae note néanmoins l'effort fait par la commune pour réduire l'artificialisation des sols de 15 ha (29-14) dans le projet de PLU après unification des 2 anciennes communes.

zonage	surfaces en ha		en %
	sommes des 2 anciens PLU	PLU de Brunstatt-Didenheim	Baisse (-) ou augmentat° (+) dans nouveau PLU
U	420	412	-1,99 %
AU	29	14	-100,00 %
A	439	378	-16,09 %
N	522	606	13,78 %
<b>total</b>	<b>1409</b>	<b>1409</b>	

**Figure 5 – évolution des surfaces de zonage du nouveau PLU par rapport aux anciens PLU**

### Les zones d'extension urbaine 1AU :

Les zones 1AU sont des zones destinées à l'urbanisation future ou en cours, urbanisables sous conditions dans le cadre du présent PLU, qui comprend les secteurs suivants :

28 Cf annexe 10-1 de l'évaluation environnementale – chapitre 2-4-4.

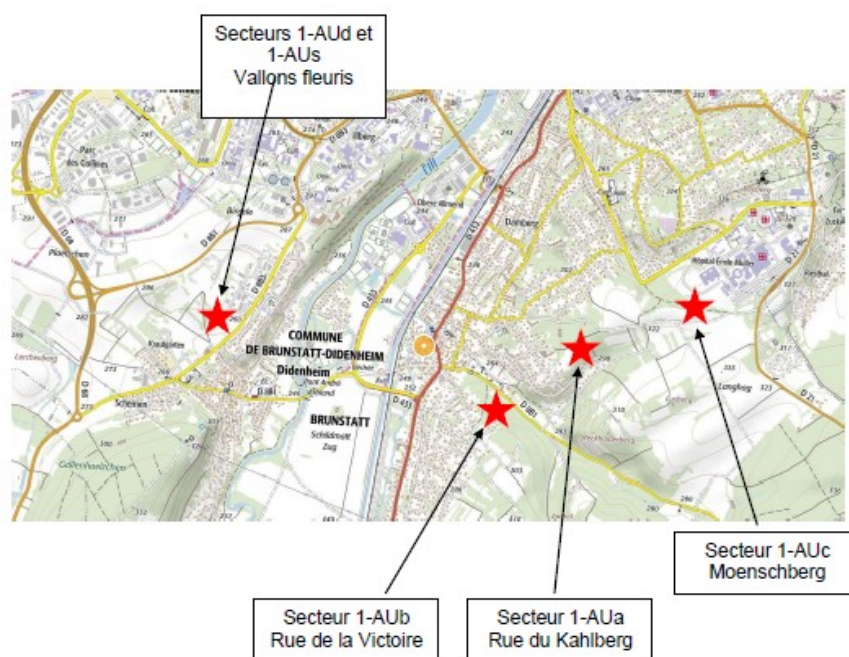
29 180 chapitre 2.3.1. page du rapport justificatif et 222 chap. 5.3. page 105 du rapport justificatif

- les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd de 12,9 ha : secteurs d'extension urbaine sous conditions. Les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc sont en cours d'urbanisation (permis d'aménager et de construire délivrés). Le règlement impose des opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit de pouvoir accueillir des opérations à vocation principalement résidentielle, en s'assurant un bon fonctionnement urbain des nouveaux quartiers et une bonne articulation avec les quartiers existants ;
- le secteur 1AUd de 1,5 ha est à vocation d'équipements publics. Ce secteur est totalement recouvert d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour la réalisation d'un équipement culturel.

Les secteurs 1AU sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui contiennent des schémas d'aménagement, prescriptions et préconisations concernant l'urbanisation, ainsi qu'un phasage pour le secteur 1AUd.

Le dossier mentionne que les permis d'aménager ont été délivrés pour la totalité de la surface des 3 secteurs 1AUa 1AUb et 1AUc (cf figure 7 du présent avis) et que les constructions sont commencées.

L'urbanisation du secteur de 1AUd et 1AUd ne débutera pas avant décembre 2032.



**Figure 6 – localisation des zones 1AU dans la commune**

L'Ae s'est interrogée sur la nécessité de créer la zone 1AUd/1AUd des Vallons Fleuris, et deson urbanisation à l'échéance 2032. Pour l'Ae, l'utilité de cette zone n'est pas démontrée puisque les prévisions démographiques établies par la commune pour le projet de PLU sont surestimées et la population de référence (en 2019) sous-estimée.

De plus ce secteur s'inscrit dans un bassin versant qui est connecté à la zone urbaine, et qui présente une pente moyenne de 5 à 6 %. L'aménagement de ces zones entraîne l'imperméabilisation et la destruction de structures paysagères (vergers et boisements issus de l'abandon d'anciens vergers) qui limitent le ruissellement et donc le phénomène de coulées de boues, alors que les risques de ces phénomènes s'accroissent avec le changement climatique (cf chapitre 3.5.1. du présent avis).

La valeur écologique de ces secteurs est de plus démontrée par l'état initial de l'environnement (EIE), qui fait de cet ensemble un secteur dont la préservation et la valorisation écologique et pédagogique devrait être une priorité pour la commune, dans l'optique de mise en valeur de ses

paysages typiques et de son patrimoine naturel. Ces secteurs figurent d'ailleurs à ce titre dans l'atlas cartographique comme éléments remarquables du paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique ou paysager.

Le projet de PLU prévoit des mesures qui permettent de réduire le risque de coulées de boues. L'Ae estime cependant que, dans ce cas, la mesure d'évitement prime sur toute mesure de réduction ou de compensation.

***L'Ae recommande de ne pas inscrire en zone AU le secteur des Vallons Fleuris, secteur à grande valeur écologique et paysagère, dont les vergers, haies et boisements ont de plus un intérêt certain pour la protection vis-à-vis du risque de coulées de boues augmenté par le changement climatique.***

Par ailleurs, les OAP des secteurs 1AUb et 1AUc définissent des orientations pour les abords (donc au-delà) des strictes zones à urbaniser : boisements à maintenir, arbres à protéger, boisements existants à préserver. Les périmètres des OAP devraient donc intégrer ces abords, ce qui n'est pas fait dans le projet de PLU.

***L'Ae recommande de faire coïncider les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) figurant dans le règlement graphique avec les périmètres sur lesquels les OAP relatives aux secteurs 1AUb et 1AUc portent effectivement leurs effets.***

### **3.1.2. Les zones d'activités**

Le projet de PLU classe 2 zones en zones d'activités UE et UF.

La zone UE a été créée en vue d'organiser le développement économique et restructurer les déplacements (axe 2 des orientations du PADD). Cette zone comprend une sous-zone UEi comprenant les secteurs soumis au risque d'inondation du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de l'III et dans laquelle les constructions autorisées sont soumises à conditions particulières figurant dans le règlement du PLU. La zone UF est basée partiellement sur l'emprise de la ZAC des collines, aujourd'hui urbanisée en grande partie.

Les surfaces correspondant aux activités économiques ont été augmentées de 12,5 ha (76,9 ha avant, 89,4 ha après) sans que cette augmentation ne soit justifiée dans le dossier. En absence de justification, l'Ae considère que ces 12,5 ha devraient être classées en secteur à ouvrir à l'urbanisation (AUE).

Le dossier indique que la zone UF est déjà urbanisée mais aucun bilan chiffré de son occupation n'est donné.

***L'Ae recommande de***

- ***préciser l'occupation actuelle et le cas échéant, la valeur des surfaces libres, des zones d'activités classées UE et UF ;***
- ***justifier l'augmentation de 12,5 ha des zones d'activités, sinon de les classer en AUE.***

### **3.1.3. Les équipements et les services (sport, culture, tourisme, loisirs...)**

La révision du PLU classe 60,6 ha en zone US dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Cette zone comprend une sous-zone USi comprenant les secteurs soumis au risque d'inondation du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de l'III.

Selon le dossier, cette zone US a généralement vocation à assurer le bon fonctionnement et permettre le développement des secteurs d'équipements publics structurants et répondre notamment aux objectifs suivants :

- accompagner le développement de l'Hôpital Émile Muller et sa desserte et réfléchir à la réorganisation des stationnements à l'interface entre Mulhouse, Riedisheim et Brunstatt, sans préciser, selon l'Ae, la destination de ces stationnements (juste pour l'Hôpital ?) ;



- accompagner le rayonnement du campus universitaire de l'Illberg du centre sportif régional d'Alsace ;
- fédérer et corrélérer les équipements d'inclusion sociale par le sport, la culture, les loisirs et l'éducation ;
- encadrer et phaser le développement urbain autour de l'axe de la RD 883 dans la traversée de Didenheim et prolonger l'aménagement urbain à l'interface entre le village et le business CAMPUS, en renforçant l'offre de logements locatifs adaptés aux besoins, mais sans préciser, selon l'Ae, la nature de ce besoin d'articulation voulue entre la zone US et le business CAMPUS ;
- accompagner le développement de la centrale thermique de l'Illberg et des équipements techniques de l'agglomération sur le même site.

Le projet de PLU évoque la reconversion possible d'une friche industrielle de 1,5 ha, classée en zone US, côté Didenheim. Ce secteur est couvert par l'emplacement réservé n°14 dédié à la création d'un complexe scolaire et un équipement multi-activités et sportif. Cette friche industrielle dite « Schlienger » a fait l'objet d'une subvention de l'État au titre du Fonds vert – mesure friche mais ne fait pas l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

L'Ae s'interroge sur la présence ou non de pollution sur ce site et rappelle qu'il convient d'éviter d'implanter des établissements accueillant des populations sensibles (enfants...) au droit de sites pollués (circulaire du 8 février 2007). Une destination économique serait probablement mieux adaptée.

Elle s'interroge aussi l'impact de cette localisation éloignée du centre d'un complexe scolaire sur les déplacements des enfants, alors qu'il conviendrait de favoriser les déplacements à pied et à vélo, à la fois pour leur bien-être, leur santé (exercice physique, qualité de l'air), leur sécurité et les économies d'énergie, en cohérence avec le plan climat énergie territorial de l'agglomération de Mulhouse.

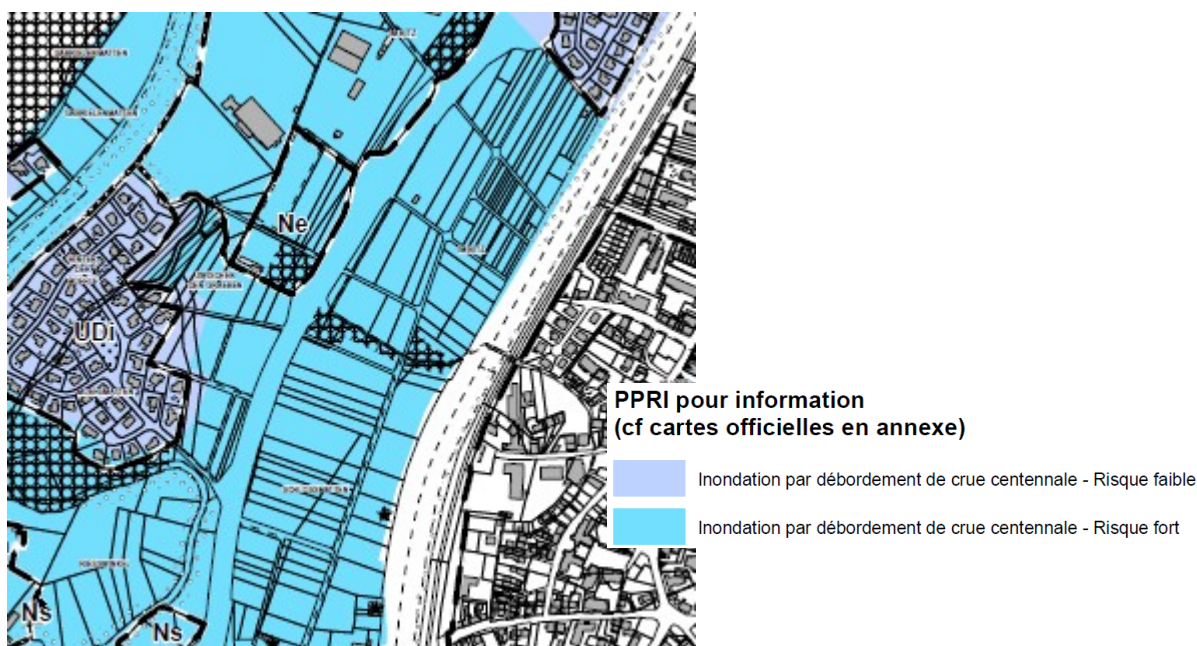
**L'Ae recommande de compléter le projet de PLU avec :**

- ***l'analyse de la qualité du site au regard des risques de pollutions ;***
- ***la définition de la destination de ce site en tenant compte de la présence ou non de pollutions, de sa localisation excentrée et des besoins de déplacements des futurs utilisateurs ;***
- ***la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin de préciser les choix retenus par la collectivité pour valoriser cet espace.***

#### **3.1.4. Les STECAL**

Le projet de PLU inscrit en zone naturelle 3 secteurs (Ne, Ng et Nj), pour une surface totale de 9,8 ha dans lesquels sont autorisées des constructions par le dispositif de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'un outil qui doit rester exceptionnel et d'une emprise limitée aux constructions futures du projet qui justifie l'inscription du secteur.

Le secteur Ng, de 4,3 ha, correspond au camping existant. Le secteur Nj, qui mesure 4 ha, couvre le secteur de jardin existant (4 ha). Le secteur Ne permet, sur 1,5 ha, l'extension d'un bâtiment existant aux abords d'un étang.



**Figure 7 – localisation du STECAL « étang » classé Ne**

***L'Ae recommande de réduire les périmètres du STECAL Ne (étang) à l'emprise nécessaire à l'extension projetée.***

### **3.1.5. La reconversion de friches**

Le projet de PLU indique par ailleurs la présence, outre la friche industrielle dite « Schlienger » de friches de zones économiques qui se profilent. Le dossier ne donne que peu d'indications sur la capacité de la commune à mobiliser les friches. L'Ae estime pourtant nécessaire d'approfondir, dans le cadre du PLU l'analyse de toutes les friches présentes sur le territoire communal en les localisant, en décrivant leurs caractéristiques (superficie, compatibilité avec d'autres usages que celui actuel, localisation par rapport aux centres des villes, accessibilité suivant les différents modes de transports, présence ou non de pollution...) et en examinant leurs potentiels. Le PLU devrait également indiquer explicitement, pour chacun de ces sites, l'usage prévu par la collectivité.

***L'Ae recommande de préciser les emplacements, les caractéristiques, les risques de pollution et le potentiel des friches de toutes natures présentes sur la commune, et de préciser quel usage il pourra en être fait par la collectivité.***

### **3.1.6. La consommation foncière future**

Le dossier mentionne que la consommation foncière future a été estimée à 23,4 ha jusqu'en 2031 et 30,5 ha jusqu'en 2040. Elle comprend les zones AU à vocation principale résidentielle, les « dents creuses », les emplacements réservés, les STECAL<sup>30</sup>.

L'Ae s'interroge sur l'ajout des 12,5 ha de zones d'activités économiques non encore urbanisées et dont le classement direct en UE n'est pas expliqué et justifié dans le dossier.

De plus, l'emplacement réservé (ER) n°1 concernant la liaison routière Mulhouse-Altkirch-Burnhaupt (environ 4,6 ha) n'a pas été comptabilisé du fait de sa portée intercommunale. Or, tous

<sup>30</sup> Comprenant les zones AU (14,4 ha), les espaces réservés (3,1 ha), les STECAL (1,5 ha), les dents creuses (11 ha dont 9 dans les secteurs résidentiels)

les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) qui seront consommés en application du PLU doivent entrer dans l'analyse de la consommation future.

Enfin, le secteur N en de 1,1 ha, prévu pour un projet de centrale photovoltaïque, engendrera lui aussi une consommation d'espace qui doit être comptabilisée dans la consommation foncière future dans la mesure où le règlement écrit ne conditionne pas son implantation au respect des critères définis par le décret n°2023-1408 du 29 décembre 2023<sup>31</sup>.

Le projet de PLU conduira donc à consommer en réalité environ 36,2 ha<sup>32</sup>, voire 48,7 ha en intégrant l'extension de 12,5 ha du secteur économique UE.

***L'Ae recommande de compléter l'estimation de la consommation future présentée (30,6 ha) en y ajoutant toute la consommation d'ENAF permise par le PLU, notamment l'ER n°1 d'environ 4,6 ha et le secteur Nen de 1,1 ha dédié à un projet de centrale photovoltaïque au sol, voire l'extension de la zone d'activité UE en absence de justification apportée à son classement et UE.***

Par ailleurs, le programme d'aménagement et de développement durable (PADD) évoque des pistes de principes visant à modérer la consommation foncière et met en valeur des points du projet de PLU tendant à économiser du foncier. Cependant, le PADD ne fixe pas d'objectif chiffré de limitation de la consommation d'espace, comme le prévoit l'article L.151-5 du code de l'urbanisme<sup>33</sup>.

***L'Ae recommande de fixer, dans le PADD, des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui doivent être justifiés dans le rapport justificatif et mis en œuvre par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).***

### 3.1.7. Bilan de la consommation d'espaces dans le cadre de la loi Climat et Résilience

Conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport justificatif analyse la consommation foncière passée sur la commune, par comparaison de 2 photos aériennes de l'Institut géographique national (IGN). L'Ae observe néanmoins que cette analyse porte sur la période 2012-2021, de 9 ans et 3 mois, et non sur la période 2011-2021 de 10 ans, comme le prévoit la loi Climat et Résilience. Selon le dossier, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2012 et 2021 s'est élevée à 47,9 ha, ce qui, rapporté à une période de 10 ans ferait une consommation de 51,6 ha.

L'Ae renvoie le pétitionnaire au portail de l'artificialisation<sup>34</sup> mis en place par le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, qui fait apparaître 24,8 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 sur le périmètre de la commune de Brunstatt-Didenheim. Sur cette base, une consommation maximale de  $24,8/2=12,4$  ha serait autorisée à l'horizon 2032 sur la commune de Brunstatt-Didenheim, en application de la loi Climat et Résilience.

L'Ae s'étonne de cette différence (facteur 2) de consommation foncière entre les 2 diagnostics. Par ailleurs, le dossier n'indique pas quelle part des zones AU existantes, aménagées ou en cours d'aménagement, est prise en compte dans le bilan établi par la commune.

31 Ce décret définit les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

32 30,5 ha indiqué par le dossier + 4,6 ha (ER n°1) + 1,1 ha (Nen).

33 L.151-5 CU (extrait) : Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles [L. 141-3](#) et [L. 141-8](#) ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la [seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales](#), ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article [L. 4424-9](#) du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article [L. 123-1](#) du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article [L. 151-4](#), le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

34 <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/suivi-consommation-espaces-naf>

L'Ae rappelle que le projet de PLU conduira à consommer en réalité environ 36,2 ha, voire 48,7 ha ; ces chiffres dépassent ainsi le plafond de consommation foncière inscrit dans la loi Climat et Résilience.

***Dans ce cadre, l'Ae recommande à nouveau, en plus de sa recommandation précédente de revoir à la baisse la croissance démographique et le besoin en logements qui en résulte, et au regard de l'offre existante en densification urbaine, de réduire la taille des zones AU non encore bâties et de les reclasser en zones naturelles N.***

### **3.2. Le climat, l'air et l'énergie**

#### La limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Le dossier mentionne les mesures suivantes afin de répondre aux objectifs du Plan climat énergie territorial (PCAET) de l'agglomération de Mulhouse :

- encouragement à développer la centrale thermique de l'Illberg située sur son territoire et à développer le réseau de chaleur en direction des équipements publics et des logements ;
- engagement en faveur de l'extension du maillage des pistes cyclables, et étude des améliorations possibles de ce maillage et des connexions du réseau de transports urbains collectifs ;
- participation au maintien et développement d'espaces verts et îlots de fraîcheur en ville, en déclinant dans l'urbain une trame verte et arborée ; une végétalisation des espaces publics est proposée dans un enjeu multiple de limitation de l'imperméabilisation des terrains, de stockage de CO<sub>2</sub>, de filtration des particules polluantes.

Par ailleurs, le règlement comporte des mesures concrètes visant à prendre en compte le changement climatique (gestion des eaux pluviales à la parcelle, végétalisation des espaces libres sur les parcelles comportant des bâtiments).

Malgré ces mesures, l'Ae s'étonne que, dans ce contexte, il existe un Emplacement Réservé pour la liaison routière Mulhouse-Altkirch-Burnhaupt qui, de fait, va augmenter les émissions de GES et de polluants atmosphériques sur la commune.

#### Les mobilités et les transports

L'Ae observe que 80 %<sup>35</sup> des déplacements domicile-travail étaient effectués en voiture individuelle en 2015 sur le territoire de la commune.

La commune est desservie par 3 lignes de bus suite à la mise en service depuis février 2023 de la ligne 14 qui relie les territoires de Brunstatt et Didenheim. L'Ae note favorablement que les centres de Brunstatt et de Didenheim sont maintenant reliés par une ligne de bus et que les trajets de lycéens se rendant au lycée Louis Armand en sont facilités.

Par ailleurs, l'ensemble du domaine public fluvial confié en gestion par l'État à Voies navigables de France (VNF) est classé en zone N du PLU arrêté. Il s'agit du foncier qui jouxte le canal du Rhône au Rhin branche sud. Or la commune de Brunstatt-Didenheim se trouve sur un itinéraire cyclable très fréquenté (EuroVélo n°5) ; de plus VNF, les collectivités locales et la Région Grand Est, ambitionnent le développement d'activités fluviales<sup>36</sup> via un partenariat qui se traduit par la signature d'un contrat de territoire. Sans être à ce jour définies, les offres aux usagers peuvent être de simples points de service (station de gonflage vélo, aire de pique-nique...) mais également des projets d'hébergement insolites, de guinguettes, d'aires de repos, etc.

Le règlement tel qu'il est aujourd'hui proposé, ne permet pas le développement de telles activités.

***L'Ae recommande d'adapter le règlement du projet de PLU afin de ne pas entraver le développement d'activités fluviales en liaison avec l'itinéraire EuroVélo n°5 le long du canal du Rhône au Rhin branche sud.***

35 INSEE, 2020.

36 relatif au tourisme fluvial et le long des fleuves et canaux.

### Le projet « énergie » et le développement des énergies renouvelables (EnR)

La loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, dite loi APER, a introduit des mesures de simplification et de planification territoriale visant à accélérer et coordonner les implantations de projets d'énergies renouvelables et les projets industriels nécessaires à la transition énergétique. Les communes sont au cœur du processus de définition des secteurs qu'elles considèrent comme favorables ou non au développement des énergies renouvelables.

Concernant la rédaction des PLU, le PADD doit désormais définir les orientations générales concernant le développement des énergies renouvelables.

**L'Ae recommande, conformément l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, de compléter le PADD par une orientation relative au développement des énergies renouvelables qui doit participer à l'objectif du PCAET d'atteindre 100 % d'énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie du territoire à l'horizon 2050.**

L'Ae note que le règlement de la révision du PLU encourage le recours à la production d'énergies renouvelables, mais sans incitation significative<sup>37</sup> ni limites dans l'installation des pompes à chaleur aérothermiques pour prévenir des troubles de voisinage (à cause de leur bruit) ou amplifier des îlots de chaleur en secteur densément urbanisé en période chaude. Le règlement indique en effet : « *les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée. Pour les constructions neuves et les rénovations, l'utilisation des énergies renouvelables devra être favorisée.* ».

Par ailleurs, le dossier indique un secteur Ne réservé à l'installation d'un parc photovoltaïque. L'Ae constate que ce secteur est très petit (1,5 ha), situé en zone inondable et de plus ne figure pas dans les secteurs répondant à l'objectif de « *favoriser le mix énergétique et le développement des énergies renouvelables* » des documents graphiques du PADD.

L'Ae regrette par ailleurs que la commune n'ait pas profité de la révision de son PLU pour déterminer des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables, zones prévues à l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.<sup>38</sup>

**L'Ae recommande l'identification de zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables après application de la démarche Éviter-Réduire-Compenser inscrite dans le code de l'environnement pour démontrer que les zones choisies sont de moindre impact environnemental.**

La loi APER, complétant l'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation, introduit également des mesures fixant des obligations relatives aux ombrières photovoltaïques sur les parkings existants ou à construire, à partir de 500 m<sup>2</sup> ou 1 500 m<sup>2</sup> selon les cas définis par la loi.

**L'Ae recommande à la collectivité de compléter l'annexe 1 du règlement écrit et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle spécifique à la zone d'activités « Parc des Collines » par le rappel des exigences législatives en ombrières photovoltaïques sur les parcs de stationnement.**

### L'adaptation au changement climatique

Le projet de PLU ne traite pas de l'adaptation du territoire communal au changement climatique en cours et à plus long terme (augmentation des périodes de chaleur et de sécheresse, de l'intensité des phénomènes météorologiques et des risques associés comme notamment les ruissellements, les coulées de boue, les inondations...) ; les constructions permises par ce plan ont en effet vocation à durer au-delà de 50 ans voire 100 ans pour certaines infrastructures.

**L'Ae recommande à la collectivité de compléter le projet de PLU pour prendre en compte la nécessaire adaptation du territoire communal au changement climatique.**

37 Ce pourrait être par exemple la référence à un cadastre solaire communal ou d'agglomération pour inciter à l'utilisation de l'énergie solaire (électricité ou chaleur) ,

38 Zones créées par la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative a l'accélération de la production d'énergie renouvelable

### 3.3. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

#### 3.3.1. Les zones naturelles

La zone N (naturelle) représente 43 % (606 ha) du territoire communal.

##### Les sites Natura 2000<sup>39</sup>

Le territoire de la commune ne comporte pas de site Natura 2000. Cependant, le site le plus proche, la Zone spéciale de conservation (ZSC) « Vallée de la Doller », étant à 1,9 km, une étude d'incidences Natura 2000 a été effectuée.

Le dossier indique, valablement selon l'Ae, que le projet de PLU n'a aucune incidence particulière sur les espèces ou les habitats à l'origine de la désignation du site Natura 2000 en raison de l'absence de lien physique entre les 2 sites.

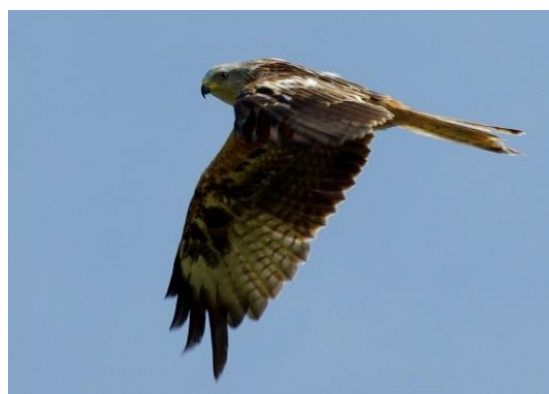
##### Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

La commune de Brunstatt-Didenheim est concernée par la présence de 1 ZNIEFF de type 1 « Cours de l'III et de ses affluents en amont de Mulhouse » et 1 ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'III et de ses affluents de Winkel à Mulhouse ».

Le PLU inscrit en zone urbaine (secteurs UD et UDi) des espaces non encore bâtis situés à l'intérieur de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et en zone à dominante humide, où l'un est boisé et l'autre en zone inondable. La préservation de la ZNIEFF participe à l'objectif de garantie de la fonctionnalité écologique de la coulée verte de la vallée de l'III et de consolidation du corridor écologique. Dans le respect de la démarche ERC, l'Ae estime que ces secteurs devraient être reclassés en zone naturelle N ou agricole A. À défaut la commune devrait présenter dans l'évaluation environnementale les motifs ayant conduit la collectivité à ne pas appliquer de mesure d'évitement consistant à reclasser en A ou N des secteurs UD et Udi non bâtis situés en ZNIEFF de type 1 et en zone à dominante humide.

**L'Ae recommande de classer tous les espaces de la ZNIEFF de type 1 en zone A ou N ou à défaut de préciser les motifs ayant conduit la collectivité à classer en zone urbanisée des secteurs non bâtis situés en ZNIEFF de type 1 et en zone à dominante humide.**

Par ailleurs le dossier mentionne la présence sur le ban communal de secteurs à enjeux pour 2 espèces visées par un Plan régional d'actions : le Sonneur à ventre jaune et le Milan royal.



**Figure 8 – Crapaud Sonneur à ventre jaune et Milan royal (source INPN)**

Or, l'état initial de l'environnement mentionne, pour le Milan royal, une carte du potentiel de dispersion de l'espèce sur le territoire communal, mais celle-ci ne figure pas dans le dossier. La carte des zones à enjeux pour le crapaud Sonneur à ventre jaune est présente.

39 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

***L'Ae recommande de joindre à l'atlas cartographique de l'état initial de l'environnement la carte du potentiel de dispersion du Milan royal, d'en indiquer les enjeux et les éventuels impacts dus au projet de PLU.***

***La trame verte et bleue (TVB) et les espaces boisés***

Le projet de PLU instaure un ensemble de mesures réglementaires destinées à la préservation des « infrastructures écologiques » boisements, vergers, haies, plantations d'alignement... par le biais de la délimitation des zones naturelles et agricoles et l'application des articles L 151-23<sup>40</sup>, L 113-1 et L 113-2<sup>41</sup> du code de l'urbanisme. L'Orientation d'aménagement et de programmation Trame verte et bleue (OAP TVB) permet de mettre en œuvre cet ensemble de mesures dans le cadre du fonctionnement écologique plus global de la ceinture verte sud de l'agglomération mulhousienne, englobant ici les premiers vallonnements du domaine collinaire du bas-Sundgau, traversé par la vallée de l'Ill.

L'OAP TVB vise de plus à développer la biodiversité par la création de nouvelles formations naturelles pour aboutir à un maillage dynamique du territoire par des continuités écologiques consolidées. Elle matérialise notamment la coulée verte de la vallée de l'Ill afin de garantir sa fonctionnalité. Or l'emprise de la coulée verte délimitée par l'OAP TVB ne correspond pas avec celles de la ZNIEFF de type 1 et de la zone N.

***L'Ae recommande de faire correspondre l'emprise de la coulée verte définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la trame verte et bleue avec celle de la ZNIEFF de type 1 et de la zone naturelle N.***

De plus certains espaces remplissant des fonctions paysagères et écologiques font l'objet de protections spécifiques :

- soit au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme : classement de 296 ha de boisements en espaces boisés classés ;
- soit au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : 43,7 ha de vergers, pré-vergers, boisements linéaires, etc.

Or, sur le territoire communal, un ensemble de parcelles contiguës classées en zone naturelle N forment un boisement compensateur, c'est-à-dire une mesure mise en œuvre pour compenser le défrichement réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement précédente. Elle n'a pas été classée en Espace Boisé Classé (EBC).

***L'Ae recommande de classer en Espace boisé classé (EBC) le boisement compensateur représenté en vert sur la figure 10 du présent avis, situé en zone naturelle N du PLU, afin de le protéger durablement.***

40 Éléments remarquables du paysage (ERP) à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation

41 Espaces boisés classés (EBC). Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés classés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Selon les dispositions de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.



**Figure 9 – localisation du boisement compensateur**

### Les zones humides

Le territoire de la commune comporte des zones humides dont une zone humide remarquable du SDAGE Rhin-Meuse. Celle-ci est classée en zone naturelle N.

Aucune expertise réglementaire de caractérisation des zones humides n'avait été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU de Brunstatt approuvé en 2018, dont le zonage comporte déjà les zones 1AUa, 1AUb et 1AUc de la présente procédure. Le rapport de présentation du PLU de Brunstatt approuvé indique, en ce qui concerne la zone 1AUb, que la position sur le relief et la nature du terrain sous-jacent n'est pas favorable à la présence de zone humide sur la zone. Les configurations des zones 1AUa et 1AUc ne sont pas non plus très propices à la présence de zones humides. Le dossier mentionne que : « ces trois zones sont en cours d'aménagement, et ont donc vraisemblablement fait l'objet d'expertises spécifiques préalables visant à vérifier la présence de ZH. ». L'Ae s'étonne de cette incertitude sur les études réalisées et souligne que l'analyse de la présence de zones humides doit se faire dès le stade du PLU puisqu'elles doivent être protégées, et non pas à l'étape du projet pour éviter le plus tôt possible la remise en cause d'un projet.

**L'Ae recommande de réaliser, en cas de présence de zones à dominante humide ou potentiellement humides dans les secteurs de zones AU restant à aménager, des expertises de terrain permettant de préciser la présence ou l'absence de zone humide effective, et si des zones réellement humides sont repérées, de modifier le périmètre de ces zones AU afin d'en éviter l'urbanisation.**

Le dossier mentionne par ailleurs qu'un diagnostic « Zones humides » des zones 1AUs/1AUd et Aa rue de Zillisheim a été réalisé mais ce diagnostic n'est pas joint au dossier et les conclusions de ce diagnostic ne sont pas expliquées.

**L'Ae recommande de joindre au dossier d'enquête publique le diagnostic « zones humides » des secteurs 1AUs, 1AUd et Aa.**

**L'Ae rappelle qu'elle a publié le document « les points de vue de la MRAe Grand Est »<sup>42</sup> qui précise ses attentes sur ce sujet et donne des références en matière de zones humides. Ainsi, la MRAe explique dans son référentiel, que les zones humides ont une importance dans la lutte contre le changement climatique (stockage de carbone), qu'elles constituent des réserves d'eau en période de sécheresse et peuvent atténuer ou ralentir le ruissellement en cas de fortes pluies (lutte contre les inondations), qu'elles constituent des filtres naturels en retenant de nombreux polluants, qu'elles sont le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales.**

Les orientations du nouveau SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027 n°T3-07.4 « stopper la dégradation

<sup>42</sup> <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>



et la disparition des zones humides » et n°T3-07.4.4 « préserver les zones humides en garantissant leur prise en compte dans les documents d'urbanisme », prescrivent également la préservation des zones humides dans les documents d'urbanisme.

L'Ae renvoie enfin le pétitionnaire à la règle n°9 du SRADDET qui impose de préserver les zones humides inventoriées.

### 3.4. La ressource en eau

Les enjeux relatifs à la gestion de l'eau potable, du système d'assainissement et des eaux pluviales sont bien pris en compte par le dossier, notamment au regard de l'augmentation de la population prévue.

Le dossier mentionne que la nouvelle commune est raccordée à la station d'épuration du territoire à Sausheim, conforme à la réglementation nationale et locale. Les dernières données relatives à l'année 2021 confirment cette situation de conformité. La station dispose d'une marge en termes de traitement, sa charge maximale en entrée était de 343 449 EH en 2021 pour une capacité nominale de 490 000 EH.

Le territoire communal n'est pas concerné par la présence de captage d'eau potable, ni par des périmètres de protection de captages d'eau voisins.

L'Ae relève que le PCAET a pour ambition de baisser la consommation d'eau du territoire de 15 % à l'horizon 2025 et de réduire les surfaces imperméabilisées (voiries et bâti) afin de collecter 10 à 20 % des eaux de ruissellement d'ici 2030 pour des usages externes ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage, irrigation, lavages, etc) sur les espaces publics et les constructions. Cet usage des eaux pluviales n'apparaît pas dans le PADD du projet de PLU ni dans le règlement.

***L'Ae recommande à la collectivité de compléter le PADD et le règlement afin de généraliser la récupération des eaux pluviales pour des usages externes ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage, irrigation, lavages, etc.) sur les espaces publics et les constructions.***

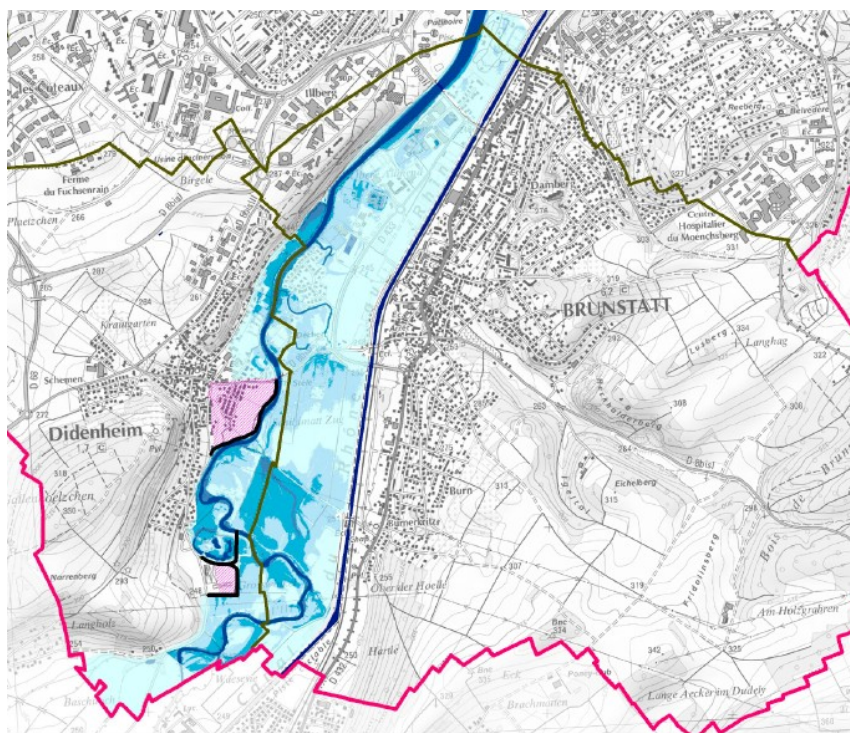
***Elle recommande par ailleurs de compléter le règlement afin de permettre les installations de collecte, de stockage des eaux pluviales y compris dans les zones U et AU.***

### 3.5. Les risques et nuisances

#### 3.5.1. Les risques naturels

##### Risques d'inondation par remontées de nappe d'eau souterraine et de rupture de barrage

La commune est soumise aux dispositions du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de l'III approuvé le 27 décembre 2006. En effet, la grande zone majoritairement naturelle située entre les 2 anciennes communes est inondable.



**Figure 10 – surfaces inondables de la crue moyenne**

La commune est de plus considérée comme territoire à risque important d'inondation (TRI) arrêté par le préfet coordonnateur de bassin Rhin-Meuse en décembre 2012. L'Ae constate que, de manière marginale, le règlement et le zonage du PLU ne correspondent pas exactement au PPRi<sup>43</sup> :

- en zones UD et UA côté Didenheim, le règlement graphique doit être adapté aux zones du PPRi ;
- en zone naturelle, le règlement écrit autorise les extensions, jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, des habitations existantes repérées au règlement graphique. Or, certaines d'entre elles, sont situées en zone inondable du PPRi à risque de débordement de niveau fort, qui interdit les extensions de plus de 20 m<sup>2</sup>.

**L'Ae constate que le projet de PLU n'est pas compatible avec les dispositions du PPRi en vigueur et que la collectivité doit modifier son projet de PLU pour le rendre compatible à ce document.**

Elle souligne que le changement climatique amplifie les phénomènes d'inondations et qu'il serait prudent de prendre des dispositions plus contraignantes que le PPRi qui a été élaboré sans ces hypothèses d'aggravation des intempéries liées au changement climatique.

De plus, elle s'interroge sur l'implantation d'une centrale photovoltaïque prévu par le PLU en secteur inondable.

Certains terrains sont classés en zone UDi bien qu'en zone d'aléa fort du PPRi. Il est préférable de les classer en zone naturelle ou agricole.

#### Mouvements de terrains / coulées de boues

La commune est concernée par un risque de coulée de boue. La commune à en effet connu 5 évènements de ce genre en 1995, 2001, 2002, 2007 et 2016.

43 La collectivité pourra s'adresser à la Direction départementale des territoires, service instructeur du PPRi, pour recueillir les informations complètes sur ces incohérences du projet de PLU et du PPRi.

L'évaluation environnementale (EE) présente les dispositions du PLU en la matière. Des mesures spécifiques sont prévues pour réduire ou compenser le risque lorsque, par exception, des projets d'aménagement existent. Une étude de ruissellement a été réalisée sur le secteur de l'OAP des secteurs 1AUs et 1AUd par le syndicat intercommunal à vocation multiple (SIVOM). Cette étude a mis en avant les besoins relatifs à une gestion des eaux pluviales par le biais d'un bassin de rétention des eaux pluviales complémentaire à celui déjà existant en zone sud 1AUd. Ces risques en zone AUd et AUs sont pris en compte dans les prescriptions du règlement

La commune est de plus soumise au plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Rhin-Meuse 2022-2027 approuvé le 21 mars 2022. Ce PGRI préconise de prévoir une bande de protection inconstructible à l'aval des ouvrages de rétention, ce qui n'est pas prévu pour le bassin de la zone 1AUd et AUs. De plus le PGRI interdit les constructions nouvelles dans les zones non bâties (hors dents creuses).

L'Ae renouvelle son interrogation sur la création de la zone 1AUd/1AUs des Vallons Fleuris en vue de son urbanisation (voir partie 3.1.1), puisque l'utilité de cette zone n'est pas démontrée au regard de la surestimation des besoins de nouveaux logements et que ce secteur s'inscrit dans un bassin versant connecté à la zone urbaine, avec une pente moyenne de 5-6 % et dont la destruction de structures paysagères (vergers et boisements) et l'imperméabilisation amplifieraient les risques de ruissellements et de coulées de boues, risques s'accroissant avec le changement climatique.

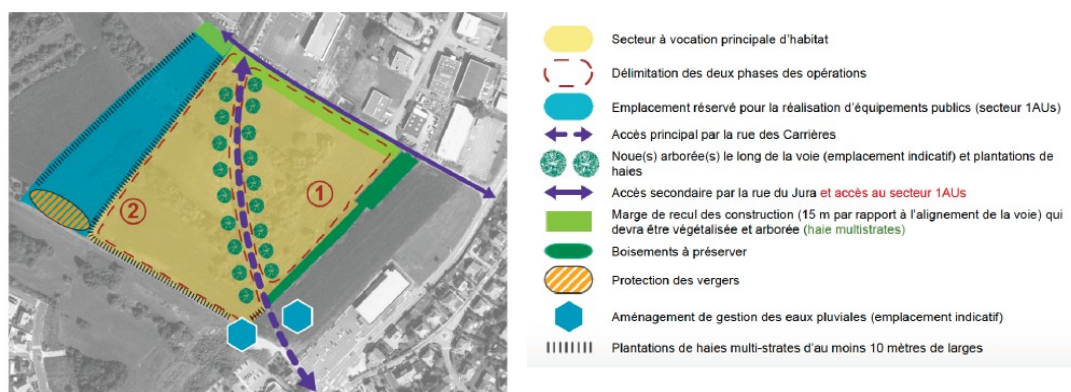


Figure 11 – OAP graphique secteur 1AUd / 1AUs

**L'Ae recommande, afin de tenir compte du PGRI Rhin-Meuse 2022-2027, de :**

- **prévoir une bande de protection inconstructible à l'aval des ouvrages de rétention des zones 1AUd et 1AUs ;**
- **interdire les constructions nouvelles dans les zones non bâties (hors dents creuses).**

### 3.5.2. Les risques anthropiques et les nuisances

Conformément à l'article R.151-53 5° du code de l'urbanisme relatif aux annexes du PLU, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement doit figurer en annexe au PLU. Les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants ainsi que l'indication des lieux où ils peuvent être consultés doivent également être annexées.

L'arrêté préfectoral n°2023-002-BRUIT du 11 juillet 2023, non annexé au projet de PLU, a modifié l'arrêté préfectoral n°2023-001 – BRUIT du 25 avril 2023.

**L'Ae recommande d'annexer au PLU l'arrêté préfectoral « bruit » du 11 juillet 2023.**

### Sites et sols pollués

Le territoire de la commune comprend 2 sites pollués ou potentiellement pollués<sup>44</sup> situés à l'ouest du secteur bâti de Brunstatt, le long de la RD8bis I. Il s'agit de 2 anciennes décharges (site SSP0004246 : Herel et site SSP0004247 : Reckholderberg) fermées respectivement en 1993 et 1994. Les 2 sites, ayant fait l'objet de réhabilitation, ne sont pas situés en zone AU. L'Ae a constaté visuellement sur les plans du projet de PLU que ceux-ci sont situés en zone N. Cette situation en zone N devra être exprimée explicitement dans le rapport justificatif du projet de PLU.

***L'Ae recommande d'indiquer explicitement dans le rapport justificatif du projet de PLU que les 2 anciennes décharges classées comme sites BASOL sont situés en zone N inconstructible.***

### **3.6. Les modalités et indicateurs de suivi de la révision du PLU**

Le dossier présente les indicateurs de suivi de la révision du PLU qui concernent le suivi du projet communal (évolution du nombre d'habitants, des logements, des dents creuses et du renouvellement urbain, des différentes zones du PLU) et de l'évaluation environnementale (préservation des continuités écologiques, efficacité de l'assainissement). Pour chaque indicateur, il est précisé la définition de l'indicateur, la source de donnée utilisée et la valeur de référence.

***L'Ae recommande de préciser la valeur cible de chaque indicateur et les mesures correctives envisagées en cas de non atteinte des objectifs du PLU.***

### **3.7. Le résumé non technique**

Un résumé non technique, qui synthétise de manière satisfaisante le PLU, est joint au dossier.

METZ, le 13 mars 2024

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

Jean-Philippe MORETAU

<sup>44</sup> La nécessité de connaître les sites pollués (ou potentiellement pollués), de les traiter le cas échéant, en lien notamment avec l'usage prévu, d'informer le public et les acteurs locaux, d'assurer la traçabilité des pollutions et des risques y compris après traitement a conduit le ministère chargé de l'environnement à créer la base de données BASOL. Les données reprises de cette base de données historique sont aujourd'hui diffusées dans GéoRisques en tant qu'Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée. Le nouveau système d'information mis en place par le ministère chargé de l'environnement permet la cartographie de ces sites (ex-BASOL) à l'échelle de la parcelle cadastrale.