



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

Avis sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) à la suite de la caducité du Plan d'occupation des sols (POS) de la commune de Sundhouse (67)

n°MRAe 2024AGE45

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 environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Sundhouse (67) pour l'élaboration de son Plan local d'urbanisme (PLU) à la suite de la caducité de son Plan d'occupation des sols (POS). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 19 avril 2024. 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) du Bas-Rhin.

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L.104-7 du code de l'urbanisme).

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

1 Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

La commune de Sundhouse a prescrit l'élaboration de son Plan local d'urbanisme (PLU) le 14 décembre 2015. Elle n'est plus couverte par un document d'urbanisme depuis le 27 mars 2017, date de la caducité de son Plan d'occupation des sols (POS).

Sundhouse est située dans le département du Bas-Rhin (67) à 45 km au sud de Strasbourg et à 15 km à l'est de Sélestat. Elle appartient à la Communauté de communes du Ried de Marckolsheim (CCRM). Elle est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Sélestat et sa région et par le Plan Climat-Air-Énergie territorial (PCAET) du PETR² Sélestat – Alsace Centrale. Elle est frontalière de l'Allemagne à l'est par le Rhin et présente la particularité de comporter en son sein une enclave de la commune voisine de Saasenheim.

Le territoire est situé au cœur du Grand Ried³, dans la plaine d'Alsace. Il est traversé par le canal déclassé du Rhône au Rhin à l'ouest ; le grand canal d'Alsace et le Rhin à l'est. Il est occupé majoritairement par des espaces agricoles (73,4 %). Les milieux forestiers représentent 15,3 % du territoire, les milieux humides et surfaces en eau, 3 %. Les espaces urbanisés occupent 8,4 % du territoire⁴. De nombreux milieux naturels sont présents sur le territoire, essentiellement sur la moitié est, parmi lesquels on peut citer 2 sites Natura 2000⁵, 4 Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)⁶, 1 zone humide d'importance internationale RAMSAR⁷.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- la consommation d'espace et la préservation des sols ;
- les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques ;
- les risques et nuisances ;
- la gestion de la ressource en eau ;
- l'adaptation au changement climatique, les mobilités et l'énergie ;
- le paysage, les sites classés et le patrimoine.

La population compte 1 818 habitants en 2018 et présente une dynamique positive depuis 1968. Son taux de variation annuel moyen sur 50 ans s'établit à 1,61 %, représentant une hausse de 80,71 % depuis 1968 (1 006 habitants). La commune a établi son projet de PLU dans l'objectif, réaliste selon l'Ae, d'atteindre 2 070 habitants à l'horizon 2040. Elle estime son besoin de nouveaux logements à 171⁸ dont 20 logements vacants⁹ remis sur le marché, 99 en

2 La structure porteuse du SCoT comme du PCAET (plan climat air énergie territorial) est le Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR). Le PETR a vocation à constituer un outil collaboratif mis à la disposition des territoires situés hors métropoles, ruraux ou non. Il s'agit d'établissements publics constitués par accord entre plusieurs EPCI à fiscalité propre, au sein d'un périmètre d'un seul tenant et sans enclave correspondant à un bassin de vie ou de population.

3 Le Grand Ried est une région naturelle alsacienne bordée à l'Ouest par l'Ill et à l'Est par le Rhin et qui se situe entre Strasbourg et Colmar, il a été modelé par les divagations du Rhin (et de l'Ill) dans sa zone d'épandage, avant sa canalisation. Le terme ried est dérivé de l'allemanique « Rieth » qui signifie jonc (roseau).

4 Données issues de la BD OCS régionale en 2018. C'est une base de données d'occupation du sol à grande échelle destinée à la description de l'occupation du sol de l'ensemble du territoire. <https://ocs.geograndest.fr/>

5 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 européen. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). Ils ont une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable.

6 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.

7 Définition issue de la convention Ramsar ratifiée par la France en 1986 « Au sens de cette convention, les zones humides sont des étendues de marais, de fagnes, de tourbières ou d'eaux naturelles ou artificielles, permanentes ou temporaires, où l'eau est stagnante ou courante, douce saumâtre ou salée, y compris des étendues d'eau marine dont la profondeur à marée basse n'excède pas 6 m ». Cette définition fait appel au vocabulaire courant alors que la définition issue de la loi sur l'eau (L.211-1 CE), est orientée vers des critères objectifs de désignation. La notion de zone humide y est ici plus large que la notion réglementaire française.

8 Déduction faite des 14 logements réalisés entre 2019 et 2021.

9 Avec pour objectif de passer d'un taux de 9,3 % en 2018 à 7 % en 2040.

renouvellement urbain (35 en réhabilitation / démolition-reconstruction et 64 en densification), et 52 qui sont à réaliser en extension urbaine à court terme. La collectivité inscrit une seule zone à urbaniser (1AU) de 1,65 ha qui permettra la réalisation de 50 logements, compte-tenu de la densité résidentielle de 30 logements à l'hectare déterminée dans le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT.

La surface totale affectée à l'habitat hors enveloppe urbaine de référence (T0) du SCoT est de 8,41 ha dont 7,30 ha classés en zone urbaine et 1,11 ha en zone à urbaniser (1AU). La surface totale affectée aux équipements s'élève à 0,95 ha hors T0. 0,35 ha fait l'objet d'un classement en zone 2AUL pour un éventuel projet d'aménagement et de mise en valeur des berges du canal du Rhône au Rhin. Avec une surface de 9,36 ha (8,41+0,95) hors T0, le projet de la commune pour l'habitat et les équipements apparaît compatible avec l'enveloppe de 9 ha qui lui est affectée par le SCoT pour ces usages.

Le SCoT fixe également les enveloppes foncières en dehors de la zone bâtie de référence de 52 ha¹⁰ pour l'ensemble des activités économiques de la Communauté de communes du Ried de Marckolsheim (CCRM). Le PLU prévoit pour ces activités 7,56 ha en dépassement de l'enveloppe bâtie de référence : 3,89 ha en zone UX¹¹ et 3,67 ha en zone 2AUx (réserve foncière). L'Ae constate d'une part que l'extension de la zone d'activités économiques n'est pas justifiée et d'autre part que le projet de la commune pour les activités économiques n'est pas compatible avec l'enveloppe qui est attribuée pour la CCRM par le SCoT.

Bien qu'étant couverte par le SCoT de Sélestat et sa région qui est intégrateur, la commune a réalisé une analyse de compatibilité directe du PLU avec le SDAGE Rhin-Meuse et le SAGE qui la couvrent. Elle aurait gagné à réaliser, dans la même logique, une analyse de compatibilité avec le SRADDET Grand Est et à conclure sur sa prise en compte, notamment en ce qui concerne la sobriété foncière (règle n°16). Le projet communal affiche une consommation de 6,02 ha uniquement de zones à urbaniser¹² alors que suivant la trajectoire de la Loi Climat et Résilience, la consommation cumulée du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2030 ne devrait pas dépasser 2,9 ha¹³.

Le dossier a globalement bien pris en compte les risques naturels et anthropiques qui concernent le territoire. Une vigilance supplémentaire doit être apportée à la prise en compte du risque inondation par remontées de nappe, du risque sismique modéré de niveau 3, de la présence d'exploitations agricoles en zone urbaine, et à la présence de sols et sites pollués.

L'Ae relève par ailleurs que la collectivité a identifié un site pollué en zone UAb dédié à l'habitat. L'Ae s'interroge sur la compatibilité de cet usage futur avec la présence de pollutions sur ce secteur. Elle considère que la pollution des sols de certains fonciers et les risques sanitaires associés devraient être davantage pris en compte pour le choix des usages futurs dès l'élaboration du PLU pour éviter en amont l'incompatibilité avec certains usages, notamment l'habitat. Les impacts du projet de PLU sur le réseau d'assainissement (station d'épuration de traitement des eaux usées de Sundhouse-Schoenau) ne sont pas correctement traités.

La prise en compte des impacts du PLU sur le climat, l'air et l'énergie a été étudiée mais nécessite cependant d'être affinée au niveau du territoire. Par ailleurs, l'impact des zones à urbaniser sur les milieux humides n'a pas été correctement analysé. Il est nécessaire de compléter le dossier par la prise en compte de la carte nationale de pré-localisation des zones humides¹⁴ et par la réalisation d'une expertise de la flore, en plus des sondages pédologiques déjà réalisés, sur les secteurs à urbaniser.

10 Dont 17 ha pour les ZAE de niveau communal et 35 ha pour les ZAE de niveau intercommunal.

11 La surface totale de la zone UX est de 11,83 ha dont 3,89 ha hors T0.

12 Zones 1AU (1,65 ha), 2AUx (4,02 ha) et 2AUL (0,35 ha).

13 Selon les données issues du portail ministériel « Mon Diagnostic Artificialisation » (<https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/49107/>), une consommation de 5,8 ha a été relevée entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021 pour la commune de Sundhouse. La consommation cumulée du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030 ne doit pas excéder 2,9 ha (5,8 × 50 %). Ainsi, le projet de PLU portant sur une superficie de 6,02 ha uniquement de zones à urbaniser (1AU, 2AUx et 2AUL), il ne s'inscrit pas dans les objectifs de cette loi.

14 <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=789a57b7-d807-47f7-b61a-3bcd711e0a#>

Alors que le dossier comporte une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)¹⁵ « Trame Verte et Bleue », l'Ae regrette par ailleurs que le projet de PLU n'ait pas pris des dispositions pour garantir la protection de certains milieux naturels (ripisylves, vergers, boisements, etc.) avec un recours à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme¹⁶ (identification et classement d'éléments remarquables du paysage). Quant aux massifs boisés de la commune, ils auraient pu faire l'objet d'un classement au titre des espaces boisés classés. La commune a identifié des éléments remarquables de son patrimoine bâti pour lequel elle aurait pu avoir recours à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme¹⁷.

L'Autorité environnementale recommande principalement à la collectivité de :

- **revoir à la baisse sa consommation foncière de manière à s'inscrire dans les politiques nationales (Loi Climat et Résilience), régionale (SRADDET - règle n°16) et locale (SCoT) en matière de réduction de consommation du foncier, de préservation des espaces naturels et de la ressource en eau ;**
- **justifier l'extension de la zone d'activités économiques ;**
- **compléter l'expertise « zones humides » et protéger, au titre des Éléments remarquables à protéger ou des Espaces boisés classés, les haies, alignements d'arbres et bosquets présents sur le territoire ;**
- **compléter le dossier par la mise à jour des informations concernant les installations industrielles en activité et s'assurer que les dispositions réglementaires du projet de PLU sont en adéquation d'une part avec les constructions existantes à proximité et d'autre part permettent leur développement ultérieur ;**
- **compléter le dossier par l'actualisation des sites pollués ainsi que l'explication concernant la délimitation de la trame « zone de vigilance pour la qualité des sols », celle-ci ne correspondant pas aux sites identifiés sur le site georisques.gouv.fr ;**
- **éviter la construction de logements en zones polluées :**
 - **ou à défaut, mener préalablement au stade amont des études de caractérisation des pollutions présentes sur le site pollué identifié en zone UAb par la collectivité pour apprécier la compatibilité avec l'usage pressenti ;**
 - **si la compatibilité est démontrée avec l'usage d'habitat, inscrire dans le règlement l'obligation pour l'aménageur de définir les mesures nécessaires à rendre le site compatible avec un usage d'habitat (évaluation des risques sanitaires, plan de gestion, analyse des risques résiduels après mise en œuvre des mesures de gestion, gestion des eaux pluviales...) ;**
- **s'assurer de la capacité de la station d'épuration à accueillir le surplus des rejets résidentiels et de la zone d'activités économiques.**

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

¹⁵ Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces.

En application du 1° de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement [...] »

¹⁶ **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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

¹⁷ **Article L.151-19 du code de l'urbanisme :**

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

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 SRADDET¹⁸ 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 Est¹⁹ ») 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 (SRADDT²⁰, SRCAE²¹, SRCE²², SRIT²³, SRI²⁴, PRPGD²⁵).

Les autres documents de planification : SCoT²⁶ (PLU(i)²⁷ ou CC²⁸ à défaut de SCoT), PDU²⁹, PCAET³⁰, charte de PNR³¹, 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.

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

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

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

21 Schéma régional climat air énergie.

22 Schéma régional de cohérence écologique.

23 Schéma régional des infrastructures et des transports.

24 Schéma régional de l'intermodalité.

25 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

26 Schéma de cohérence territoriale.

27 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

28 Carte communale.

29 Plan de déplacements urbains.

30 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.

31 Parc naturel régional.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

La commune de Sundhouse est située dans le département du Bas-Rhin (67) à environ 15 km à l'est de Sélestat et 45 km au sud de Strasbourg. Selon le dossier, elle compte 1 818 habitants en 2018³². Elle appartient à la Communauté de communes du Ried de Marckolsheim (CCRM)³³. Elle est couverte par le Schéma de cohérence territoriale³⁴ (SCoT) de Sélestat et sa région et par le Plan Climat-Air-Énergie territorial (PCAET) du PETR³⁵ Sélestat – Alsace Centrale.

Elle est frontalière de l'Allemagne à l'est par le Rhin. Elle a par ailleurs la particularité de comporter en son sein une enclave de la commune voisine de Saasenheim.

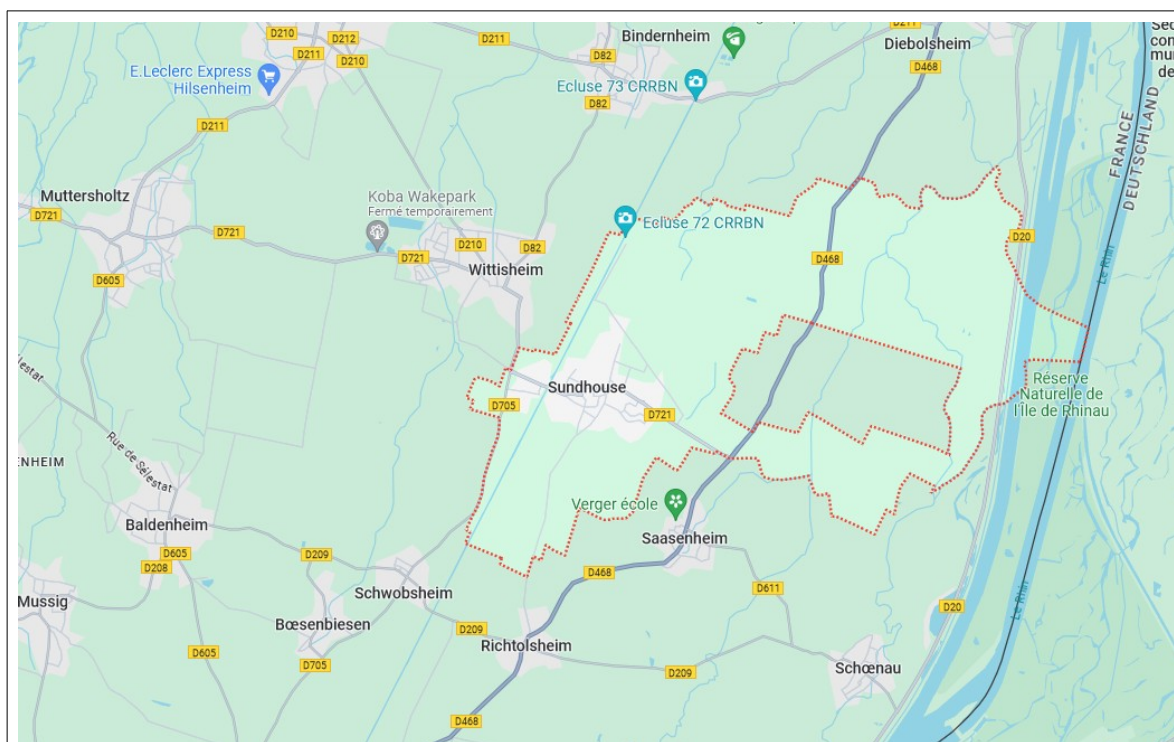


Illustration 1: Localisation Sundhouse - source Google Maps

Selon la base de donnée OCS Grand Est³⁶, en 2018, le territoire de 16 km² est occupé à 73,4 % par des espaces agricoles et 15,3 % par des milieux forestiers et semi-naturels. Les

32 1 824 habitants en 2021. Source Insee.

33 18 communes et 20 597 habitants (Insee 2021).

34 Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) a été créé par la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 et l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT. C'est un outil de planification qui permet aux communes appartenant à un même bassin de vie, de mettre en cohérence leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement, etc.

Le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie. Le SCoT assure la cohérence des différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement... Il assure aussi la cohérence des documents sectoriels intercommunaux (plans locaux d'urbanisme intercommunaux [PLUi], programmes locaux de l'habitat [PLH], plans de déplacements urbains [PDU]), et des plans locaux d'urbanisme (PLU) ou des cartes communales établis au niveau communal.

35 La structure porteuse du SCoT comme du PCAET (plan climat air énergie territorial) est le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR). Le PETR a vocation à constituer un outil collaboratif mis à la disposition des territoires situés hors métropoles, ruraux ou non. Il s'agit d'établissements publics constitués par accord entre plusieurs EPCI à fiscalité propre, au sein d'un périmètre d'un seul tenant et sans enclave correspondant à un bassin de vie ou de population.

36 La BD OCS régionale est une base de données d'occupation du sol à grande échelle destinée à la description de l'occupation du sol de l'ensemble du territoire. <https://ocs.geograndest.fr/>

zones humides et les surfaces en eau occupent 3 % de l'espace communal. Les espaces artificialisés représentent quant à eux 8,4 % du territoire.

Le territoire est situé au cœur du Grand Ried³⁷ dans la plaine d'Alsace. Le canal déclassé du Rhône au Rhin traverse le territoire à l'est ; le grand canal d'Alsace et le Rhin le traversent à l'ouest.

La commune compte de nombreux milieux naturels essentiellement sur la moitié est du territoire :

- 2 sites Natura 2000³⁸ « Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim » et « Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin » ;
- 2 Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)³⁹ de type 1 : « Forêts rhénanes et cours d'eau phréatiques de Marckolsheim à Rhinau » et « Île rhénane de Rhinau » ;
- 2 ZNIEFF de type 2 : « Ancien lit majeur du Rhin de Village-Neuf à Strasbourg » et « Cours et îles rhénanes de Volgelgrun à Strasbourg » ;
- 1 Réserve naturelle nationale (RNN)⁴⁰ « Île de Rhinau » ;
- 1 site classé⁴¹ « Île de Schoenau-Rhinau » ;
- 1 forêt de protection⁴² « Forêt de Sundhouse » ;
- 1 Réserve nationale de chasse et de faune sauvage (RNCFS)⁴³ ;
- 1 zone humide d'importance internationale RAMSAR⁴⁴.

37 Le Grand Ried est une région naturelle alsacienne bordée à l'Ouest par l'Ill et à l'Est par le Rhin et qui se situe entre Strasbourg et Colmar, il a été modelé par les divagations du Rhin (et de l'Ill) dans sa zone d'épandage, avant sa canalisation.

Le terme ried est dérivé de l'allemand « Rieth » qui signifie jonc (roseau).

38 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 européen. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). Ils ont une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable.

39 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.

40 Le classement d'une réserve naturelle nationale est prononcé par décret ministériel ou en Conseil d'État pour assurer la conservation d'éléments du milieu naturel. Il peut résulter d'une décision nationale, de la mise en œuvre d'une réglementation européenne ou d'une obligation issue d'une convention internationale.

Les réserves naturelles peuvent être soumises à une réglementation particulière et, le cas échéant, certaines pratiques susceptibles de nuire au développement naturel de la faune et de la flore peuvent être interdites (chasse, la pêche, agriculture, activités sportives et touristiques, etc.). Source Office français de la biodiversité (OFB).

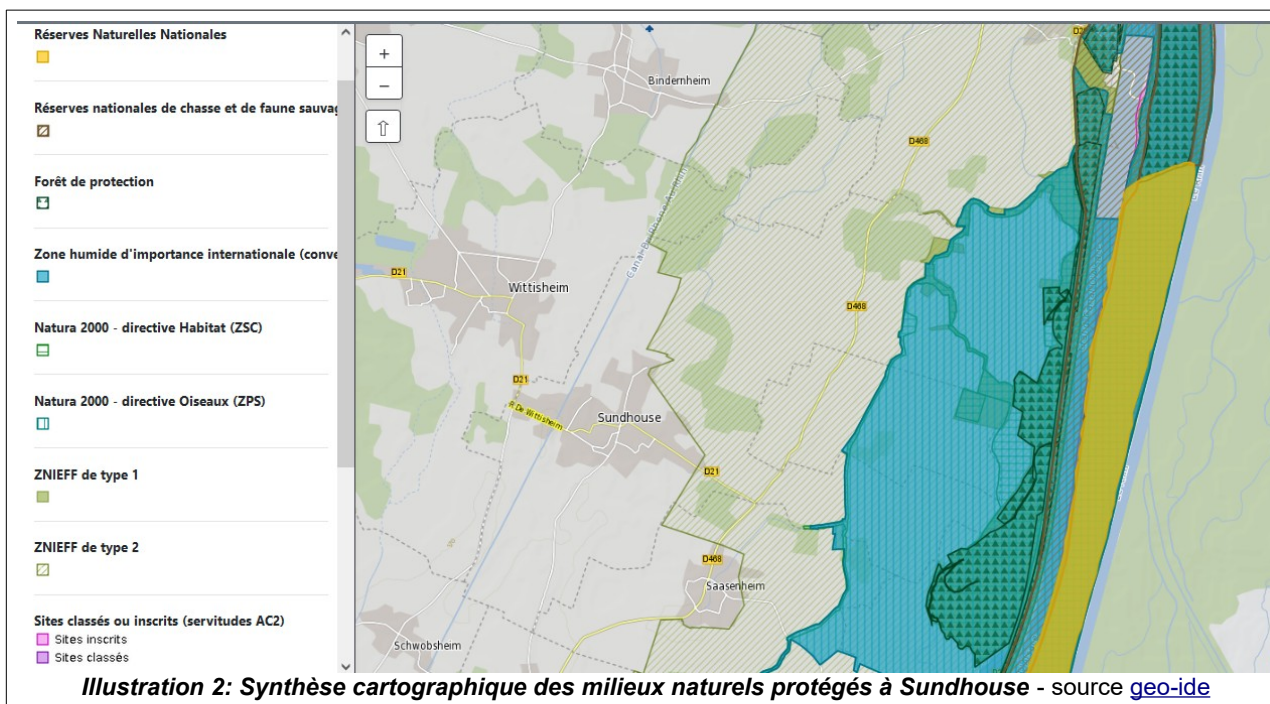
41 Un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. Le classement concerne des espaces naturels ou bâtis, quelle que soit leur étendue. Cette procédure est très utilisée dans le cadre de la protection d'un "paysage", considéré comme remarquable ou exceptionnel.

42 Les forêts de protection sont soumises à un régime forestier spécial, dérogeant au droit commun, qui concerne l'aménagement, l'exercice du pâturage et des droits d'usage, le régime des exploitations, les fouilles, extractions de matériaux ainsi que la recherche et l'exploitation par les collectivités publiques ou leurs délégataires de la ressource en eau. Concernant les forêts de protection ne relevant pas du régime forestier (c'est-à-dire, d'une manière générale, les forêts privées), le propriétaire a la faculté de faire approuver par le préfet, un règlement d'exploitation résultant soit d'un usage constant, soit d'un aménagement régulier.

43 Les réserves de chasse et de faune sauvage visent à protéger les populations d'oiseaux migrateurs conformément aux engagements internationaux, assurer la protection des milieux naturels indispensables à la sauvegarde d'espèces menacées, favoriser la mise au point d'outils de gestion des espèces de faune sauvage et de leurs habitats et contribuer au développement durable de la chasse dans les territoires ruraux. La pratique de la chasse y est interdite ainsi que toute autre activité susceptible de déranger la faune sauvage.

De manière générale, les réserves de chasse et de faune sauvage sont créées par arrêté préfectoral à l'initiative du détenteur du droit de chasse sur les terrains considérés, mais toute association communale de chasse agréée (ACCA) est tenue de mettre en réserve 10% de son territoire. Source OFB.

44 Définition issue de la convention Ramsar ratifiée par la France en 1986 « Au sens de cette convention, les zones humides sont des étendues de marais, de fagnes, de tourbières ou d'eaux naturelles ou artificielles, permanentes ou temporaires, où l'eau est stagnante ou courante, douce saumâtre ou salée, y compris des étendues d'eau marine dont la profondeur à marée basse n'excède pas 6 m ». Cette définition fait appel au vocabulaire courant alors que la définition issue de la loi sur l'eau (L.211-1 CE) est orientée vers des critères objectifs de désignation. La notion de zone humide y est ici plus large que la notion réglementaire française.



La commune de Sundhouse n'est plus couverte par un document d'urbanisme depuis le 27 mars 2017, date de la caducité de son Plan d'occupation des sols (POS). Elle relève depuis du Règlement national d'urbanisme (RNU). Elle a prescrit l'élaboration de son Plan local d'urbanisme (PLU) le 14 décembre 2015.

1.2. Le projet de territoire

La commune affiche la volonté d'atteindre 2 070 habitants à l'horizon 2040, soit 252 habitants supplémentaires par rapport à 2018. Cela représente un taux de croissance annuel moyen de 0,60 %, soit + 13,20 % sur la période considérée (2018-2040).

Pour l'accueil de cette population et pour faire face au phénomène de desserrement⁴⁵ des ménages, elle estime son besoin à 185 nouveaux logements dont 119 en renouvellement urbain et 52 en extension sur 1,65 ha. Soit un total de 171 nouveaux logements à produire auxquels viennent s'ajouter 14 logements réalisés entre 2019 et 2021.

Elle inscrit également 4,02 ha en zone 2AUX pour l'extension de la Zone d'activités économiques (ZAE) intercommunale et 0,35 ha en zone 2AUL pour permettre un éventuel projet d'aménagement et de mise en valeur des berges du canal du Rhône au Rhin.

La surface totale toutes affectations confondues inscrite en zones d'extension « AU » à urbaniser est ainsi établie à 6,02 ha (1,65+4,02+0,35).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- la consommation d'espace et la préservation des sols ;
- les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques ;
- les risques et nuisances ;
- la gestion de la ressource en eau ;
- l'adaptation au changement climatique, les mobilités et l'énergie ;
- le paysage, les sites classés et le patrimoine.

⁴⁵ Nombre de personnes par ménages.

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)

La commune de Sundhouse est couverte par le SCoT de Sélestat et sa région arrêté le 17 décembre 2013 et modifié le 04 juin 2019⁴⁶. Le document actuellement en vigueur détermine les besoins en termes de développement urbain à venir (habitat, services et équipements de proximité, infrastructures liées aux opérations) à l'horizon 2030. Selon l'armature territoriale du SCoT, Sundhouse est identifiée en tant que pôle relais⁴⁷ au sein du DOO⁴⁸.

L'Ae note favorablement que le dossier comprend un état des lieux cartographié des surfaces hors de l'enveloppe bâtie de référence, T0⁴⁹, qui ont été intégrées en zones urbaines du PLU.

En revanche, l'Ae ne partage pas la position de la commune qui considère que le classement en zone d'urbanisation future à long terme (2AU) lui offre la faculté d'exclure ces surfaces du total de la consommation foncière projetée.

Les besoins en logements doivent être satisfaits prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe bâtie de référence définie à la date d'arrêt du SCoT. Ce dernier octroie à Sundhouse un maximum de 9 ha pour son développement urbain dédié au logement en extension urbaine hors T0 avec une densité minimale de 30 logements/hectare.

Pour les zones affectées à l'habitat, le dossier indique que 8,41 ha sont définis en dehors de l'enveloppe de référence T0. La majeure partie est classée en zone urbaine (7,30 ha) et les 1,11 ha restants sont classés en zone à urbaniser (1AU).

La collectivité précise que 0,77 ha sont des surfaces affectées aux équipements hors T0. Elle n'a pas comptabilisé une surface de 0,18 ha au motif qu'elle est classée en zone 2AUL. La surface totale affectée aux équipements hors T0 s'élève donc, selon l'Ae, à 0,95 ha.

Avec une surface totale de 9,36 ha⁵⁰ hors T0, le projet de PLU est compatible avec l'enveloppe de référence maximale affectée pour l'habitat et les équipements pour Sundhouse (cf. paragraphe 3.1.1 ci-après).

Le dossier indique que les surfaces affectées aux activités économiques portent sur 7,56 ha hors T0. 3,89 ha sont classés en zone UX⁵¹ et 3,67 ha en zone 2AUx pour l'extension de la zone d'activité économique (ZAE).

Le SCoT octroie à l'échelle de la Communauté de communes du Ried de Marckolsheim (CCRM) 17 ha pour les ZAE de niveau communal et 35 ha pour les ZAE de niveau intercommunal. L'enveloppe allouée pour les activités économiques est déjà largement dépassée sur le territoire de la CCRM et le dossier n'apporte pas d'éléments permettant de s'assurer que les besoins affichés reposent sur un besoin réel. (cf. paragraphe 3.1.2 ci-après).

L'Ae recommande principalement à la commune de reconsidérer à la baisse l'ouverture des zones à urbaniser (notamment à vocation d'activités) par anticipation de la révision du SCoT du PETR Sélestat – Alsace Centrale qui doit se mettre en compatibilité avec le SRADDET, lui-même devant se mettre en compatibilité avec la Loi Climat et Résilience, et ceci pour ne pas avoir à y revenir à court terme (cf. paragraphe 2.2. ci-après).

Plan climat air énergie territorial (PCAET)

Le rapport comporte une analyse de compatibilité avec le PCAET du PETR Sélestat – Alsace Centrale approuvé le 29 novembre 2022 et pour lequel l'Ae a formulé un avis le 13 juin 2022⁵². Il

46 Modification n°1 relative aux enveloppes bâties de référence.

47 Pôle relais constitué de 3 communes (Hilsenheim, Sundhouse, Wittisheim) qui ont des fonctions complémentaires. Source SCoT.

48 Document d'orientation et d'objectifs.

49 Carte établie par le SCoT délimitant l'enveloppe urbanisée de la commune en 2012 et servant de référence pour la consommation du foncier pour les extensions urbaines.

50 Enveloppe hors T0 : 8,41 ha + 0,95 ha = 9,36 ha, classés en zones urbaine, à urbaniser 1AU et 2AUL.

51 La zone UX a une superficie totale de 11,83 ha dont 3,89 ha hors T0.

52 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022age28.pdf>

expose les 7 axes du PCAET et les mesures prises dans le PLU pour assurer la compatibilité avec ceux-ci. Le dossier aurait gagné à présenter une analyse des actions du PCAET s'adressant directement aux documents d'urbanisme (notamment sur le climat, l'eau et la biodiversité)⁵³.

Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)

Bien que Sundhouse soit couverte par un SCoT intégrateur, le dossier présente une analyse de la compatibilité directe du projet de PLU avec le SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027 et le SAGE III-Nappe-Rhin. L'Ae constate que les zones humides, la gestion des rejets des eaux usées, ainsi que le risque inondation par remontées de nappe sont à mieux prendre en compte (cf. ci-après).

2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est) et de la Loi Climat et Résilience (LCR)

Bien que cela ne soit pas obligatoire, la commune étant couverte par un SCoT, mais datant de 2013, le dossier aurait gagné à réaliser une analyse de compatibilité avec les règles du SRADDET Grand Est approuvé le 24 janvier 2020.

L'Ae signale que le SCoT devra se mettre en compatibilité avec le SRADDET à sa première révision, et que le PLU aura à le faire à la suite avec le SCoT révisé. Ainsi, anticiper dès à présent la prise en compte des règles du SRADDET permettra d'éviter d'avoir à modifier le PLU peu de temps après son entrée en vigueur.

L'Ae s'interroge notamment sur la préservation des zones humides⁵⁴, sur la réduction des pollutions diffuses⁵⁵ et sur le respect des objectifs de réduction de la consommation foncière⁵⁶.

L'Ae attire également l'attention de la collectivité sur les dispositions de la Loi Climat et Résilience qui impose une baisse minimale de 50 % de la consommation foncière pour la période 2021-2031 par rapport à la consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (incluses). Selon les données issues du portail ministériel « Mon Diagnostic Artificialisation »⁵⁷, une consommation de 5,8 ha a été relevée entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2021 pour la commune de Sundhouse. La consommation cumulée du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2030 ne doit pas excéder 2,9 ha ($5,8 \times 50\%$). Ainsi, le projet de PLU portant sur une superficie de 6,02 ha uniquement de zones à urbaniser (1AU, 2AUX et 2AUL), il ne s'inscrit pas dans les objectifs de cette loi.

L'Ae rappelle que le SRADDET devra se mettre en compatibilité avec la Loi Climat et Résilience (fin 2024), le SCoT en cascade (2027) et le PLU également avec le SCoT (2028). Ainsi, l'Ae réitère sa remarque sur l'anticipation de la règle de réduction de la consommation foncière de – 50 %, pour ne pas avoir à y revenir à court terme.

L'Ae recommande à la collectivité de revoir son projet de façon à s'inscrire, par anticipation, dans les dispositions de la Loi Climat et Résilience et de compléter le dossier par une analyse de la compatibilité avec le SRADDET Grand Est (consommation foncière, préservation des zones humides, réduction de la vulnérabilité de la ressource en eau, etc.).

53 Action 2.6 : intégrer pleinement les critères climatiques dans les documents d'urbanisme.

Action 5.1 : végétaliser les communes pour lutter contre les îlots de chaleur.

Action 5.2 : améliorer la gestion de la ressource en eau et la qualité de l'eau.

Action 5.4 : préserver et développer la biodiversité.

54 La règle n°9 du SRADDET demande notamment de prendre en compte et protéger systématiquement les zones humides, de définir des mesures pour les éviter et réduire leurs atteintes.

55 La règle n°10 demande d'identifier les aires d'alimentation des captages et les zones sensibles et de prendre des dispositions pour réduire les pollutions diffuses et ponctuelles de l'eau.

56 La règle n° 16 du SRADDET fixe un objectif de réduction de 50 % de la consommation foncière (pour le résidentiel et les activités) par rapport à une période de référence de 10 ans.

57 <https://mondiagaritif.beta.gouv.fr/project/49107/>

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

Les zones urbaines affectées à l'habitat sont au nombre de 3 : la zone UAa (21,10 ha, centre ancien), la zone UAb (49,83 ha, dominante résidentielle dans la suite du centre ancien) et la zone UB (11,72 ha correspondant aux espaces urbanisés plus récents).

Un secteur UJ de 0,55 ha où seules les annexes de moins de 40 m² sont autorisées a été délimité à proximité de la salle polyvalente et du terrain de football (zonage UE). Elle assure par ailleurs un rôle de zone tampon contre les nuisances sonores entre ces équipements et les habitations.

Définition des besoins en logements

Selon le dossier, le territoire comptait 1 818 habitants en 2018. La commune a connu une forte progression entre 1999 et 2013⁵⁸ avec 543 habitants supplémentaires sur cette période. Elle a par la suite connu une progression plus mesurée pour atteindre 1 818 habitants en 2018, soit + 120 habitants entre 2013 et 2018, équivalent à + 1,41 %⁵⁹ par an. Depuis, sa population est stable puisqu'en 2021, selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE, Sundhouse compte 1 824 habitants (+ 6 habitants en 3 ans).

La collectivité a l'objectif d'atteindre à l'horizon 2040, 2 070 habitants, soit 252 habitants supplémentaires par rapport à 2018 ; ce qui semble réaliste selon l'Ae. Elle prévoit un taux de croissance moyen de + 0,60 % par an jusqu'en 2040. Elle estime le besoin en logements pour l'accueil de la nouvelle population à 110 logements.

Elle affiche un nombre d'habitants par ménage en constante baisse⁶⁰ : de 2,68 en 1999 il a atteint 2,53 en 2018 (2,48 en 2020, source INSEE). La collectivité table sur la poursuite de cette tendance pour atteindre 2,3 en 2040 et estime le besoin de logements à 75 pour tenir compte du desserrement des ménages.

La collectivité établit donc son besoin total en nouveaux logements à 185 à l'horizon 2040 (110+75), duquel elle a déduit le nombre de logements déjà réalisés entre 2019 et 2021, soit 14 logements. *In fine*, le besoin en logements de la commune de Sundhouse s'établit à 171 (185-14).

Renouvellement urbain et remise sur le marché de logements vacants

Pour produire les 171 logements nécessaires, la commune compte mobiliser des terrains situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Il s'agit de terrains non bâtis (dents creuses) et de terrains présentant un potentiel d'évolution (réhabilitation, démolition-reconstruction).

La collectivité mise sur un taux de comblement de 47 % sur les 6,37 ha de dents creuses identifiés, soit 2,86 ha de dents creuses mobilisables à l'horizon 2040. La densité résidentielle retenue est de 21 logements/ha⁶¹, soit un potentiel arrondi à 60 logements.

À cela, la collectivité a ajouté 4 logements sur les derniers terrains disponibles dans le lotissement « Le clos du moulin ». La commune détermine son potentiel en densification à 64 logements.

En matière de mutation du bâti, la collectivité mise sur 35 logements créés par réhabilitation-rénovation de bâtiments existants.

58 1 155 habitants en 1999 et 1 698 habitants en 2013. Source dossier.

59 $(1\,818 - 1\,698 \text{ hab}) / 1\,698 \text{ hab} = 120 \text{ hab} / 1\,698 \text{ hab} = 0,0706 = 7,06 \% \text{ sur } 5 \text{ ans entre } 2013 \text{ et } 2018, \text{ et donc } 7,06 \% / 5 = 1,41 \% \text{ par an.}$

60 Desserrement des ménages.

61 La densité moyenne constatée sur la commune sur les années précédentes de 19 logements à l'hectare a été augmentée pour tenir compte de l'augmentation de la raréfaction du foncier. Source dossier.

Concernant la vacance des logements, le dossier affiche en 2018 un taux de vacance de 9,3 %⁶² (75 logements vacants), soit un taux relativement élevé qui montre une offre supérieure à la demande.

L'Ae attire l'attention de la commune sur le fait qu'un trop grand nombre de logements vacants contribue à dégrader le cadre de vie des habitants et l'attractivité de la commune. De plus remettre sur le marché des logements vacants a pour objectif de répondre en partie aux besoins en production de logements ; il ne s'agit donc pas selon l'Ae d'augmenter ces besoins en créant des logements vacants supplémentaires.

La collectivité entend agir sur la vacance de logements pour atteindre un taux de 7 % de logements vacants⁶³, permettant de remettre sur le marché 20 logements.

L'Ae signale le guide « Vacance des logements – stratégies et méthodes pour en sortir »⁶⁴ édité en 2018 par l'association de collectivités désormais dénommée « Agir contre le logement vacant » (ACLV), ainsi que l'outil et les services mis en place par l'État pour aider les collectivités pour réduire la vacance « zéro logement vacant »⁶⁵.

Le potentiel de production en renouvellement urbain est donc estimé à 119 logements (64+35+20).

La zone d'extension urbaine 1AU

En considérant la réalisation de 119 logements en renouvellement urbain, il reste donc 52 logements (171-119) à réaliser en extension de l'enveloppe urbaine pour répondre aux objectifs démographiques de la commune. Une seule zone d'extension (1AU) « Rue André Malraux » de 1,65 ha est inscrite au PLU, avec une densité résidentielle moyenne de 30 log/ha conformément au document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT, soit 50 logements (1,65 ha * 30 log/ha).

L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du projet de PLU précise que le programme de logements devra être diversifié avec 50 % de logements intermédiaires et/ou collectifs et que 20 % de logements aidés devront y être intégrés.

Comme évoqué au point 2.1 précédent, le projet de PLU, dans sa globalité au niveau des zones urbaines et à urbaniser pour l'habitat (et les équipements), est compatible avec l'enveloppe de 9 ha octroyée par le SCoT pour le logement par rapport à l'enveloppe bâtie de référence.

3.1.2. Les zones d'activités économiques (ZAE)

Une ZAE, UX, d'une superficie totale de 11,83 ha (dont 3,89 ha hors enveloppe T0), est délimitée au PLU. 3,67 ha hors T0 sont inscrits en zone 2AUx en vue de l'extension de la ZAE existante. Ainsi c'est un total de 7,56 ha⁶⁶ hors T0 à destination d'activités économiques que la collectivité inscrit au PLU. Elle ne comptabilise pas la surface de la zone 2AUx dans les quotas du SCoT au motif de son classement en zone à urbaniser à long terme.

L'Ae relève que le dossier de Sundhouse présente le même argumentaire que celui développé pour le projet d'élaboration du PLU de la commune voisine de Wittisheim, qui appartient à la même communauté de communes, pour lequel l'Ae a rendu un avis le 05 mars 2024⁶⁷. Pour rappel, une zone UX de 8,63 ha (dans l'enveloppe T0) et une zone 2AUX (hors T0) de 3,49 ha étaient inscrites dans le projet de PLU de Wittisheim.

Le SCoT rappelle que le développement économique doit se faire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et à défaut en extension. Pour l'ensemble des communes appartenant à la CCRM, le

62 Insee 2020 : 9,2 % de logements vacants, soit 76 logements.

63 Un taux entre 6 et 7 % est habituellement admis comme un taux permettant une bonne rotation des logements.

64 https://adefpat.fr/uploads/2022/11/Guide-Vacance-des-logements_.pdf

65 <https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/>

66 7,56 ha = 3,89 ha (zone UX) et 3,67 ha (zone 2AUX).

67 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2024age19.pdf>

SCoT octroie une enveloppe de 52 ha hors T0 répartie entre 17 ha pour les ZAE de niveau communal et 35 ha pour celles de niveau intercommunal.

Le dossier affiche une consommation d'espace dédiée aux ZAE pour l'ensemble de la CCRM de 59,61 ha en extension (hors comptabilisation des zones 2AU), soit 7,61 ha de plus par rapport à l'enveloppe maximale.

La collectivité indique d'une part que des surfaces n'ont pas été comptabilisées par erreur à l'intérieur de l'enveloppe T0 (1,51 ha) et d'autre part qu'elle peut déduire 1,02 ha supplémentaire en utilisant une disposition particulière permise par le SCoT modifié⁶⁸. De plus, la collectivité indique qu'à l'échelle de la CCRM 3,19 ha d'extension sont permis. *In fine*, la commune retient un total de 57,09 ha en extension de l'enveloppe de référence pour la CCRM (hors zones 2AU), soit un dépassement de 9 % qui selon elle reste acceptable dans un rapport de compatibilité.

L'Ae constate d'une part que le SCoT ne prévoit pas l'ajout de surfaces potentiellement oubliées dans l'enveloppe de référence et d'autre part que le dossier n'apporte aucun élément justifiant l'application de la disposition particulière du SCoT qui permettrait l'augmentation de l'enveloppe des surfaces en extension (voir note de bas de page n°68).

De plus, la collectivité a fait l'amalgame entre les surfaces allouées aux ZAE de niveau communal et celles de niveau intercommunal.

L'Ae relève au final qu'une surface de 59,61 ha est déjà consommée dans la CCRM, à laquelle s'ajoutent la surface des projets au niveau de la CCRM (3,19 ha) ainsi que celle du projet de Sundhouse hors T0 (7,56 ha dont 3,67 ha classés en zone 2AUx), soit un total de 70,36 ha équivalent à + 35,30 %⁶⁹ de surfaces à destination d'activités économiques. Ainsi, le projet de la commune ne respecte pas les engagements intercommunaux inscrits dans le SCoT.

Enfin, l'Ae souligne que la nécessité d'ouvrir une nouvelle zone n'est pas étayée, le dossier indiquant uniquement que « *l'extension doit permettre de répondre aux besoins de développement économique du territoire intercommunal* ».

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **détailler sous forme de tableau la consommation des enveloppes affectées aux zones d'activités économiques du territoire de la CCRM en fonction de leur niveau communal et intercommunal ;**
- **justifier la prise en compte des dispositions dérogatoires du SCoT permettant d'augmenter l'enveloppe allouée pour les ZAE pour le territoire de Sundhouse ;**
- **préciser le taux d'occupation des ZAE des communes voisines et mieux justifier le besoin de 3,67 ha pour l'extension de la ZAE existante ;**
- **compte-tenu de ce qui précède, reconsidérer à la baisse l'emprise de la zone 2AUx.**

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

Sundhouse inscrit 2 secteurs en zone urbaine dédiés aux équipements et aux loisirs :

- le secteur UE d'une superficie de 5,16 ha affecté aux équipements sportifs et de loisirs dont la salle polyvalente, les terrains de football, etc. ;
- le secteur UL de 1,27 ha destiné aux activités touristiques, il correspond à une activité de location d'hébergements de type chalets implantés au sein d'un parc arboré.

68 Le SCoT modifié permet sous conditions d'ajouter, aux surfaces d'extension urbaine, la surface de terrains non bâtis contigus à des espaces agricoles, naturels et forestiers, inclus dans l'enveloppe de référence et situés à l'extérieur des parties agglomérées de la commune.

69 $(70,36-52)/52 = 18,36/52 = 0,353 = 35,30 \%$, voire + 42,01 % si on tient compte de la zone 2AUX de 3,49 ha projetée au PLU de Wittisheim.

Un secteur à urbaniser 2AUL, affecté au tourisme et loisirs, de 0,35 ha (dont 0,18 ha hors enveloppe de référence T0) est inscrit au PLU. Il correspond à un éventuel projet d'aménagement et de mise en valeur des berges du canal du Rhône au Rhin.

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

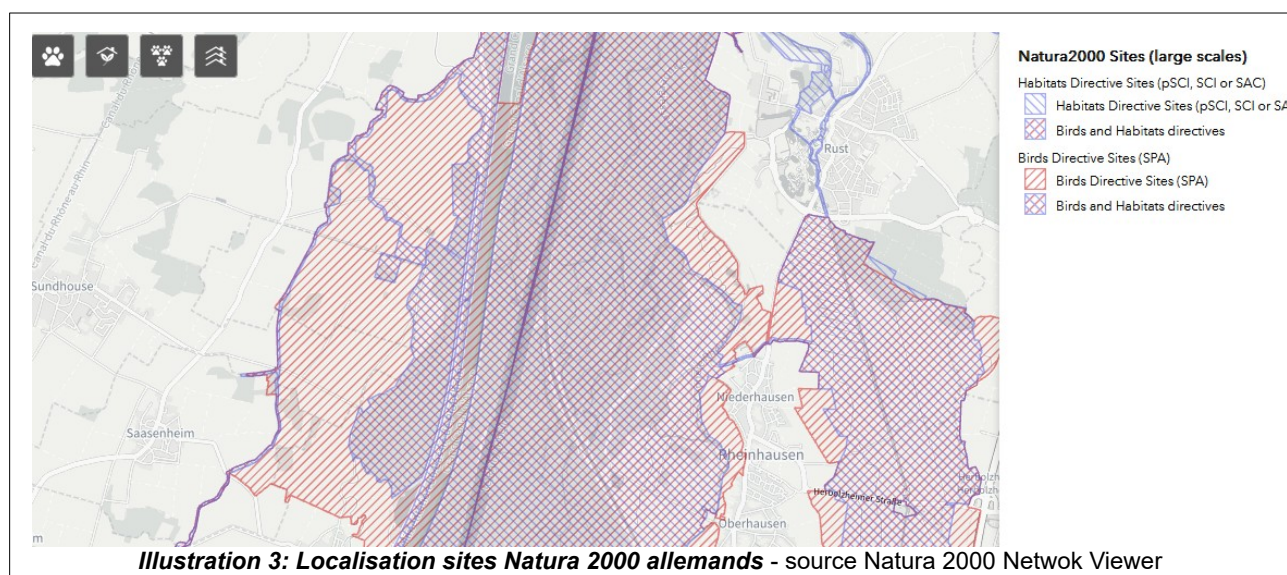
3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

3.2.1. Les zones naturelles

Les zones Natura 2000

Le territoire communal est concerné, sur son flanc est, par le site Natura 2000 « Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim », Zone de protection spéciale (ZPS) issue de la Directive européenne « Oiseaux » et par le site Natura 2000 « Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch », Zone spéciale de conservation (ZSC) issue de la Directive européenne « Habitats ».

L'Ae constate en premier lieu que le dossier n'a ni répertorié, ni étudié les incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000 limitrophes situés sur le territoire allemand : « Rheinniederung Sasbach - Wittenweiler »⁷⁰ et « Taubergießen, Elz und Ettenbach »⁷¹.



L'Autorité environnementale rappelle que, conformément à l'article L.122-8 du code de l'environnement, « les projets de plans [ou de programmes] dont la mise en œuvre est susceptible de produire des effets notables sur l'environnement d'un autre État membre de l'Union européenne ainsi que les rapports sur les incidences environnementales de ces projets sont transmis aux autorités de cet État, à la demande de celles-ci ou à l'initiative des autorités françaises. L'État intéressé est invité à donner son avis dans le délai fixé par décret en Conseil d'État. En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis est réputé émis ».

Les zones constructibles du PLU se situent en dehors des sites Natura 2000 qui sont couverts par un zonage N, zone naturelle à protéger. L'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 français est quant à elle satisfaisante et conclut à l'absence d'incidence négative du projet de PLU sur les habitats et milieux favorables aux espèces ayant permis la désignation de ces deux sites.

70 SiteCode: DE7712401. [Natura 2000 - General Viewer](#).

71 SiteCode: DE7712341.

L'Ae recommande à la commune de compléter le rapport environnemental par une étude d'incidences Natura 2000 conclusive sur les incidences significatives ou non du projet de PLU sur les sites Natura 2000 frontaliers situés en Allemagne.

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

2 ZNIEFF de type 1 : « Forêts rhénanes et cours d'eau phréatiques de Marckolsheim à Rhinau » et « Île rhénane de Rhinau » sont présentes à l'extrême est du territoire. Elles sont classées en zone naturelle à protéger N.

2 ZNIEFF de type 2 sont également présentes sur une grande partie du ban communal. La ZNIEFF « Cours et îles rhénanes de Volgelgrun à Strasbourg » est localisée à l'extrémité est, elle est classée en zone naturelle N.

La ZNIEFF « Ancien lit majeur du Rhin de Village-Neuf à Strasbourg » recouvre les 2/3 est du territoire. Elle est classée majoritairement en zone naturelle N et en zone agricole Aa (à constructibilité très limitée), plus marginalement en zone agricole Ac (permettant l'implantation ou le développement des activités agricoles).

L'Ae n'a pas de remarque particulière à formuler sur ce point vis-à-vis du PLU mais **rappelle néanmoins, d'une manière générale, que les futurs projets pourront quant à eux avoir un impact sur l'environnement qu'ils devront étudier.**

Les zones humides

Le dossier répertorie l'ensemble des milieux humides inventoriés présents sur son territoire : zone humide d'importance internationale (Ramsar) du Rhin supérieur, zones humides remarquables et zones à dominante humide. Elles sont essentiellement localisées sur la moitié est du territoire communal.

Dans son état initial de l'environnement, la collectivité indique que les différents secteurs d'extension ont fait l'objet d'une expertise « zone humide » en mars 2021. Pourtant, la carte de localisation des sondages jointe au dossier n'identifie pas de sondage sur le secteur 2AUX (projet d'extension de la ZAE actuelle). La collectivité indique qu'un sondage a été effectué sur un terrain initialement pressenti pour l'implantation de la ZAE, de l'autre côté du canal, et qu'il n'y a pas lieu de penser que le résultat serait différent. L'Ae ne partage pas cette conclusion, compte-tenu d'une localisation différente au regard du canal notamment. Elle estime nécessaire de réaliser des sondages sur l'emprise retenue pour l'extension de la ZAE.

De plus, l'Ae relève que le résultat de l'expertise zone humide ne porte que sur le seul critère pédologique⁷² qui conclut à l'absence de présence de zones humides sur les secteurs d'extension.

L'Ae ne valide pas cette conclusion, car le protocole de caractérisation des zones humides effectives n'a pas été respecté. En effet, l'expertise doit également comporter un inventaire de la flore présente (absence ou présence de plantes hygrophiles⁷³) qui constitue le second critère réglementaire à vérifier.

De plus, suivant la modélisation des Milieux potentiellement humides (MPH) disponible sur le site AgroCampus⁷⁴ de Rennes, réalisée à la demande du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, l'Ae relève que les secteurs classés en zone à urbaniser sont concernés par une probabilité de présence de milieux humides assez forte à forte pour la zone 1AU (habitat) et forte pour la zone 2AUX (activités). Il en est de même pour les terrains non bâtis et hors enveloppe bâtie du T0 qui ont été classés en zones urbaines.

La présomption de présence de zones humides sur ces secteurs est corroborée par la carte nationale de pré-localisation des zones humides⁷⁵.

⁷² Adjectif issu de pédologie : étude scientifique des sols.

⁷³ Qualifie les végétaux qui croissent dans les lieux humides, et plus particulièrement dans les milieux soumis à une inondation se comptant en semaines.

⁷⁴ https://geosass.fr/portails/?portail=mph&mode=viewer&viewer=https://geosass.fr/mapfishapp&wmc=https://geosass.fr/wmc/mph_france.wmc

⁷⁵ <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=789a57b7-d807-47f7-b61a-3bcd711e0a#>

De ce fait, l'Ae estime nécessaire de réaliser *a minima* une délimitation réglementaire de zones humides sur les secteurs en extension, dès le PLU pour apprécier le plus en amont possible la faisabilité ou non de l'usage pressenti et éviter que des aménageurs s'engagent dans un projet non viable.

L'Ae rappelle la nécessité de délimiter et de caractériser les zones humides afin de pouvoir effectivement les protéger, et qu'elle a publié à cet effet un « point de vue de la MRAe Grand Est »⁷⁶ qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en matière de zones humides. Elle rappelle dans ce cadre que la délimitation des zones humides doit être réalisée à partir de sondages pédologiques et d'inventaires floristiques, et que l'un des deux critères suffit à les caractériser.

L'Ae souligne de plus 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 peuvent être le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales et régulent le climat local en apportant de la fraîcheur en période chaude.

Elle rappelle enfin la règle n°9 du SRADDET qui impose de préserver les zones humides inventoriées.

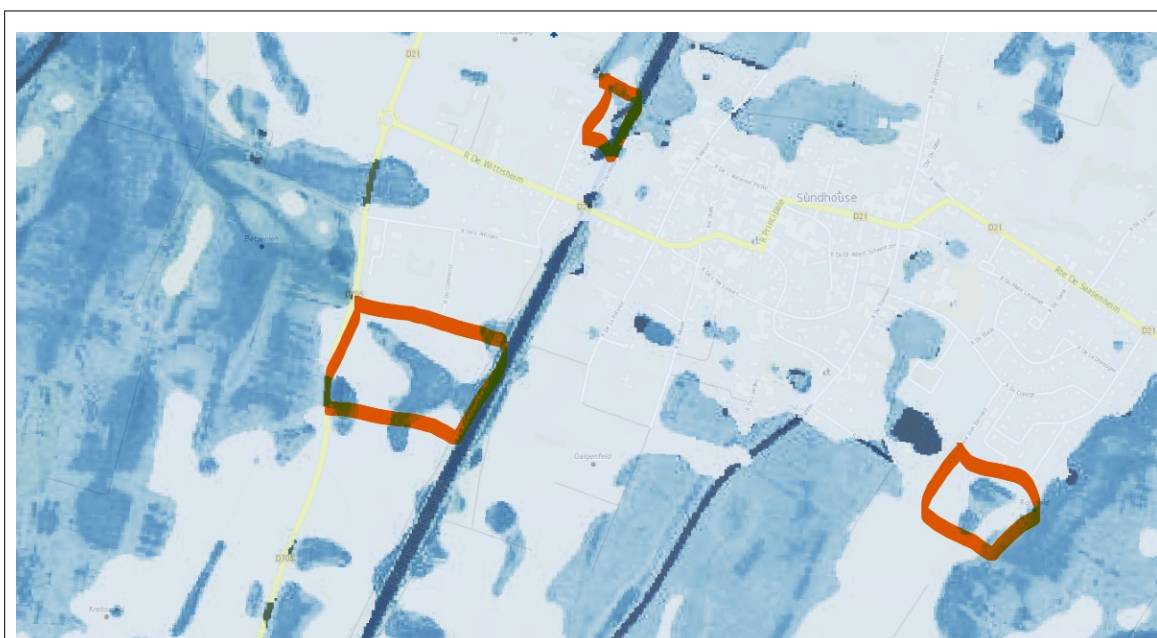


Illustration 4: Localisation (en rouge) des zones à urbaniser sur la carte nationale de pré-localisation des zones humides - source DREAL

L'Ae recommande de compléter :

- ***l'expertise zone humide par un sondage sur l'emprise de la zone 2AUX et par l'inventaire de la végétation spécifique des milieux humides sur les zones à urbaniser 1AU, 2AUX et 2AUL, et le cas échéant, de les classer, en application de la séquence Éviter-Réduire-Compenser, en zone naturelle afin de préserver la fonctionnalité des zones humides et de leurs aires d'alimentation ;***
- ***le rapport, par l'identification des zones identifiées comme milieux potentiellement humides, y compris en zone urbanisée, d'après la cartographie AgroCampus Ouest***

⁷⁶ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/les_points_de_vue_de_la_mrae_ge_document_principal_maj_avril_2024_vf.pdf

et, afin de déterminer leur caractère humide, de les expertiser et le cas échéant, en application de la séquence Éviter-Réduire-Compenser, de les préserver de tout aménagement et urbanisation pouvant impacter la fonctionnalité des zones humides et de leurs aires d'alimentation ;

- **le règlement écrit, par une disposition générale rappelant la nécessité de tenir compte du caractère potentiellement humide des terrains.**

Plans nationaux et régionaux d'actions en faveur des espèces

Le territoire est concerné par plusieurs Plans nationaux d'actions (PNA) et régionaux (PRA) en faveur des espèces.

Des zones à enjeux faibles, moyens et forts concernant le crapaud Sonneur à ventre jaune se trouvent également sur le territoire. Les enjeux moyens et forts se situent globalement dans la moitié est du territoire et plus sporadiquement à l'extrémité ouest du territoire. D'après la carte jointe au dossier, la zone 2AUX et possiblement des terrains non bâtis inclus en zones urbaines sont concernés par un enjeu moyen pour cette espèce.

Le territoire de Sundhouse est également concerné très marginalement à l'extrême ouest par une zone à enjeu moyen pour la Pie-grièche grise. Cette zone est classée en zone Naturelle N et en zone Aa, zone agricole destinée à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée.

D'une manière générale, l'Ae attire l'attention de la collectivité sur les bâtiments anciens et désaffectés qui peuvent potentiellement être le refuge d'espèces protégées (chauves-souris et/ou oiseaux). Des vérifications préalables pourront s'avérer nécessaires avant de débiter de quelconques travaux sur les bâtiments en place notamment dans le cadre des réhabilitations et démolitions projetées pour l'habitat en zones urbaines. Le projet d'aménagement du secteur 2AUL au niveau du canal dont le terrain supporte un bâtiment ancien et des bosquets, rassemble également sur son site des conditions favorables à la présence d'espèces protégées ou de leurs habitats. Si la présence d'individus d'espèces protégées est avérée, en fonction des espèces présentes et de leur nombre, la période de travaux et les modalités d'intervention devront être adaptées. Si les impacts de tels travaux ne peuvent être évités, ou suffisamment réduits, des mesures compensatoires pourraient s'avérer nécessaires et un dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées également.

L'Ae rappelle que l'article L.411-1 du code de l'environnement interdit de détruire et de perturber intentionnellement les espèces protégées ainsi que leurs habitats, et qu'une dérogation à cette interdiction peut s'avérer obligatoire (sous certaines conditions) lorsqu'un projet impacte des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats nécessaires au bon accomplissement de leur cycle biologique.

L'Ae recommande de préciser que les maîtres d'ouvrage des projets devront se conformer à la législation en vigueur relative aux espèces protégées et se rapprocher du service en charge des espèces protégées de la DREAL, en fonction des résultats des inventaires menés.

Les espaces boisés

Selon le dossier, les espaces forestiers sont peu étendus sur le territoire et apparaissent essentiellement sous la forme d'îlots boisés. Une partie de la forêt rhénane, classée en forêt de protection, est présente à l'est du territoire. Elle couvre 55,8 ha du territoire. Au total, les zones boisées qui regroupent les forêts, les bosquets, les ripisylves et les haies portent sur 17 % du ban communal soit 269 ha.

Une réflexion sur le classement au titre de l'article L.113-11⁷⁷ du code de l'urbanisme spécifique aux espaces boisés aurait pu être menée, sur les espaces non classés en forêt de protection. De

⁷⁷ Article L.113-11 du code de l'urbanisme :

plus, la collectivité aurait pu saisir l'opportunité d'utiliser les dispositions de l'article L.151-23⁷⁸ du code de l'urbanisme afin de protéger l'ensemble des structures végétales qui jouent un rôle dans le maillage écologique et dans le cadre de vie de la commune.

L'Ae relève que la ripisylve (corridor écologique) le long du canal déclassé du Rhône au Rhin, attenante à l'est de la zone 2AUX, aurait pu faire l'objet de mesures de préservation *a minima* dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

L'Ae signale qu'une protection spécifique appliquée aux boisements et aux ripisylves de l'ancien canal déclassé et des cours d'eau présents sur le territoire permettrait d'assurer pleinement leur intégrité, dans le cadre de la déclinaison de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » dès le stade du PLU.

L'Ae recommande d'utiliser le régime de protection de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme pour protéger les espaces boisés qui ne le sont pas encore et le régime de protection de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour protéger les autres milieux (bosquets, ripisylves, haies, etc.) sur le territoire communal.

La trame verte et bleue

Le dossier répertorie les corridors écologiques supra-communaux identifiés au SRADDET et au SCoT de Sélestat et sa région. Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques d'importances régionale et locale sont bien identifiés sur le territoire.

L'Ae salue l'élaboration d'une OAP thématique « Trame verte et bleue (TVB) » ayant pour objet de poser des orientations⁷⁹ et recommandations⁸⁰ dans un objectif de guider le pétitionnaire vers un projet qualitatif, garantissant le maintien ou le développement des continuités écologiques du territoire et sa diversité paysagère. Elles portent sur la nature en ville, l'insertion des bâtiments dans le grand paysage et la protection et mise en valeur de la qualité écologique du territoire.

En complément de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Trame verte et bleue », et dans un objectif de garantir le maintien des continuités écologiques, l'Ae recommande d'avoir une démarche cohérente et renouvelle sa recommandation d'avoir recours aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme identifiant l'ensemble des éléments à préserver.

L'Ae signale par ailleurs le projet de remise en navigation du canal du Rhône au Rhin déclassé section Artzenheim – Friesenheim (68-67) porté par la Région Grand Est qui concerne la commune de Sundhouse et pour lequel elle a récemment publié un avis (n°2024APGE18 du 29 février 2024⁸¹). Dans ce contexte, ***L'Ae recommande à la commune de se rapprocher de la Région Grand Est pour coordonner les mesures inscrites dans le PLU avec celles qui seront mises en œuvre par ce projet régional.***

3.2.2. Les zones agricoles

Selon le dossier, les Surfaces agricoles utilisées (SAU) couvrent 1 287 ha, faisant ainsi de l'agriculture un secteur économique majeur sur le territoire. Le territoire est concerné par plusieurs

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants 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 ».

78 **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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

79 Dans un encadré rouge signalant un rapport de compatibilité et opposables aux autorisations d'urbanisme.

80 Dans un encadré vert, relevant du conseil et de la pédagogie, non opposables aux autorisations d'urbanisme.

81 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2024apge18.pdf>

Indications géographiques protégées⁸² (IGP). La culture du maïs est prépondérante. 21 exploitations agricoles sont présentes en 2020 sur le territoire.

La zone agricole A (808,44 ha soit 50,8 % du territoire) est découpée en 2 secteurs Aa (649,53 ha) à la constructibilité limitée et Ac (158,91 ha) destinée aux activités agricoles. L'Ae note que la zone agricole constructible comprend 2 activités qui, *a priori*, ne relèvent pas de l'activité agricole : une plateforme de déchets du BTP⁸³ appartenant à la société Haegeli et une entreprise de travaux agricoles détenue par l'EARL⁸⁴ du Parc. L'Ae attire l'attention de la collectivité sur la nécessité d'adapter les règlements graphique et écrit pour ces deux sites pour les mettre en cohérence avec la nature de ces deux activités existantes et pour ne pas bloquer leur développement ultérieur.

Le rapport de présentation identifie les exploitations agricoles concernées par un périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'élevage. L'Ae rappelle les dispositions de l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime⁸⁵ qui imposent le principe de réciprocité des règles de distance entre les bâtiments agricoles et les habitations et les bâtiments habituellement occupés par des tiers. Le règlement écrit ne comporte pas d'information générale sur les conditions de dérogation prévue à l'article L.111-3 précité.

L'Ae recommande de compléter le dossier (règlements graphique et écrit) :

- ***en s'assurant que les activités identifiées en zone agricole correspondent à la nature agricole de la zone et le cas échéant d'adapter en conséquence le zonage et le règlement écrit ;***
- ***en reportant le périmètre des exploitations agricoles sur les plans de zonage afin de parfaire l'information des tiers et de préciser, dans le règlement écrit, les modalités de dérogation pour les bâtiments existants inclus dans les périmètres de réciprocité.***

3.3. Les risques et nuisances

Le dossier identifie bien les risques naturels et anthropiques présents sur le territoire communal. Les risques ci-après appellent une vigilance particulière de la part de la collectivité.

3.3.1. Les risques naturels

Le risque inondation par remontées de nappe

Selon la cartographie du BRGM⁸⁶ disponible sur le site georisques.gouv.fr, la totalité du territoire est concernée par le phénomène d'inondation par remontées de nappe. Les secteurs d'extension 1AU et 2AUx d'après cette cartographie pourraient être concernés tous les deux avec une fiabilité forte. Le dossier a identifié ce risque, sur la base d'une cartographie imprécise, en indiquant un niveau moyen pour le secteur 1AU.

L'Ae note par ailleurs que le règlement indique que le niveau des sous-sols ne pourra pas être inférieur⁸⁷ à la cote des plus hautes eaux connues de la nappe.

L'Ae recommande de compléter le dossier par une cartographie plus précise du risque « remontées de nappe » afin de mieux qualifier le niveau d'aléa et de prévoir, le cas échéant, des dispositions réglementaires plus contraignantes, comme l'interdiction des sous-sols.

82 Crème fraîche fluide d'Alsace, miel d'Alsace, pâtes d'Alsace, volailles d'Alsace.

83 Bâtiments et travaux publics.

84 L'exploitation Agricole à Responsabilité limitée (EARL) est une forme de société civile à objet agricole.
<https://agriculture.gouv.fr/exploitations-agricoles-structures-et-statuts>

85 Lien internet : [article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime](#).

86 Le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) est l'établissement public français de référence dans les applications des sciences de la Terre pour gérer les ressources et les risques du sol et du sous-sol. C'est le service géologique national français.

87 Il convient de corriger le règlement page 9 qui indique que le niveau des sous-sols ne pourra pas être « intérieur » au lieu de « inférieur ».

Le risque sismique

L'état initial de l'environnement identifie bien le risque sismique de niveau 3 (risque modéré) qui concerne l'ensemble du territoire communal. Le règlement pourrait utilement comporter un paragraphe rappelant aux porteurs de projet les dispositions constructives parasismiques induites par la réglementation nationale⁸⁸.

L'Ae recommande de faire figurer dans les dispositions générales du règlement un paragraphe rappelant l'obligation de prise en compte de la réglementation parasismique pour les constructions et installations.

3.3.2. Les risques anthropiques et les nuisances

Les cavités

Selon le site georisques.gouv.fr, 2 cavités (casemates⁸⁹) sont répertoriées sur le territoire. Elles sont identifiées dans le rapport de présentation mais ne sont pas reportées sur les plans de zonage. Elles se situent *a priori* en zone agricole Aa.

L'Ae recommande de compléter le dossier par le report sur les plans de zonage des cavités et par une information dans le règlement écrit du secteur concerné.

Les sols et sites pollués, les installations industrielles

Le dossier affiche la présence de 9 sites anciens potentiellement pollués recensés dans la base de données CASIAS⁹⁰. Il indique également qu'une seule Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), la déchetterie du SMICTOM Alsace Centrale, y est répertoriée.

L'Ae relève d'une part que selon le site georisques.gouv.fr, seuls 3 anciens sites industriels sont identifiés sur le territoire et sont situés en zones N et AC, et d'autre part que 3 installations industrielles dont 2 ICPE en activité y sont répertoriées.

L'Ae note qu'une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » est reportée sur le document graphique à l'échelle 1/2000^e permettant de repérer les sites pour lesquels une étude de sols⁹¹ devra être établie. Le rapport de présentation n'explique pas comment a été délimitée la zone de vigilance, d'autant plus qu'elle ne correspond pas à tous les sites identifiés sur le site georisques.gouv.fr.

L'Ae relève par ailleurs que la collectivité a identifié un site pollué en zone UAb dédié à l'habitat, sans que la compatibilité de cet usage futur avec la présence de pollutions sur ce secteur soit démontrée. Là encore, elle souligne l'importance d'apprécier le plus en amont possible, dès le PLU la faisabilité ou non de l'usage pressenti et d'éviter qu'un aménageur s'engage dans un projet qui pourrait être non viable techniquement et financièrement.

L'Ae recommande de compléter le dossier :

- par la mise à jour des informations concernant les installations industrielles en activité sur le territoire et de s'assurer que les dispositions réglementaires du projet de PLU sont en adéquation d'une part avec les constructions existantes à proximité et d'autre part permettent leur développement ultérieur ;***
- par l'actualisation des sites pollués ainsi que l'explication concernant la délimitation de la trame « zone de vigilance pour la qualité des sols », celle-ci ne correspondant pas aux sites identifiés sur le site georisques.gouv.fr.***

L'Ae recommande par ailleurs :

- en premier lieu d'éviter la construction de logements en zones polluées ;***

⁸⁸ <http://www.planseisme.fr/Nouvelle-reglementation-parasismique.html>

⁸⁹ Organe protégé, actif ou passif, employé en fortification pour loger des troupes, des approvisionnements ou des armes.

⁹⁰ La carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. CASIAS est une cartographie de l'histoire des activités industrielles ou de services qui se sont succédées au cours du temps sur un territoire, et ne préjuge pas de la pollution effective des sols des établissements recensés.

⁹¹ Articles R.556-1 et R.556-2 du code de l'environnement.

- ***ou à défaut, de mener préalablement au stade amont des études de caractérisation des pollutions présentes sur le site pollué identifié par la collectivité en zone UAb et d'apprécier la compatibilité avec l'usage pressenti ;***
- ***et si la compatibilité est démontrée avec l'usage d'habitat, d'inscrire dans le règlement l'obligation pour l'aménageur de définir les mesures nécessaires à rendre le foncier compatible avec un usage d'habitat (évaluation des risques sanitaires, plan de gestion, analyse des risques résiduels après mise en œuvre des mesures de gestion, gestion des eaux pluviales...).***

3.4. La gestion de la ressource en eau

La ressource en eau potable

Le captage d'eau potable Betzenleh, déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 06 mars 2003, est situé à l'extrême ouest du ban communal de Sundhouse. Le périmètre de protection rapprochée destiné à protéger le captage des pollutions accidentelles est partiellement couvert par la zone naturelle N. Comme le périmètre de protection éloignée, il se situe majoritairement en zone agricole Aa, à constructibilité limitée.

L'Ae relève que l'arrêté préfectoral n'est pas annexé au document d'urbanisme et, s'il est bien reporté sur le plan des servitudes d'utilité publique, il n'est pas inventorié dans la liste des servitudes d'utilité publique.

De plus, le dossier ne précise pas la localisation sur le périmètre communal de l'aire d'alimentation de ce captage, ni d'autres aires d'alimentation de captages qui pourraient être situés à proximité. Dans un souci de préserver la capacité de recharge des nappes d'eau souterraine ainsi que la qualité de ces eaux, l'Ae souligne l'importance d'éviter d'imperméabiliser les sols dans ces aires d'alimentation des captages et d'y éviter également des activités polluantes.

Le rapport indique que la desserte en eau potable répond bien aux besoins actuels que ce soit sur les plans qualitatif et quantitatif et qu'elle est en mesure de supporter le développement communal.

L'Ae recommande de :

- ***dans un souci de prévention du risque de pollution et ce conformément aux orientations du SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027, aux règles du SAGE III-Nappe-Rhin et du SRADDET, compte tenu de la sensibilité de la nappe d'Alsace, classer l'ensemble des périmètres de protection en zone naturelle N ;***
- ***annexer l'arrêté préfectoral du périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable et compléter la liste des servitudes d'utilité publique.***

Le système d'assainissement

L'Ae rappelle les obligations de conformité au regard de la directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines (DERU) : les communes doivent s'équiper de moyens d'assainissement efficaces pour la collecte et le traitement des eaux usées, y compris des eaux pluviales.

Le plan de zonage assainissement joint au dossier ne fait pas apparaître, pour l'ensemble des zones bâties ou à bâtir, le mode d'assainissement retenu pour chaque zone. Le réseau d'assainissement est un réseau unitaire, mélangeant les eaux usées et les eaux pluviales.

Le rapport de présentation indique que le traitement des eaux usées de la commune est assuré par la station d'épuration de traitement des eaux usées de Sundhouse-Schoenau qui aurait, selon le dossier, une capacité théorique de 4 000 EH⁹².

92 Équivalents-Habitants.

Selon le portail ministériel sur l'assainissement collectif⁹³, cette station traite les effluents de 4 communes⁹⁴ et a une capacité 3 000 EH et non 4 000. En 2022, elle présente une conformité en équipement et en performance et la somme des charges entrantes était de 2 875 EH.

Alors que le dossier conclut au dimensionnement suffisant de la station pour traiter les effluents supplémentaires liés à l'accroissement de la population, il indique par ailleurs que le réseau unitaire présente des difficultés lors d'événements pluvieux (déversements d'eaux non traitées dans le milieu récepteur) et des débordements dans les milieux naturels lors de pluies décennales. Le dossier indique que des aménagements visant à l'amélioration du fonctionnement hydraulique des réseaux sont à programmer, mais sans plus de précision. L'Ae relève qu'il conviendrait de préciser si des améliorations sont prévues dans la gestion actuelle des eaux pluviales afin de soulager la station d'épuration lors de fortes pluies et éviter les rejets directs dans le milieu récepteur, et leur calendrier de réalisation.

Ainsi, selon ce qui précède, le dossier ne peut pas démontrer que la station d'épuration est pleinement en mesure d'absorber le surplus des rejets liés au développement projeté (résidentiel et zones d'activités), tant pour Sundhouse que pour les 3 autres communes dont elle traite les rejets.

L'Ae recommande de compléter le dossier par :

- ***l'analyse démontrant que la station d'épuration de Sundhouse-Schoenau est en mesure d'absorber le surplus des rejets issus du développement résidentiel et économique, avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation ;***
- ***un zonage d'assainissement réglementaire qui intègre la gestion actuelle des eaux pluviales en précisant les moyens engagés pour éviter les déversements d'eau dans le milieu récepteur.***

La gestion des eaux pluviales

Le règlement du PLU stipule que des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...). Ils pourront, en plus de l'infiltration à la parcelle, consister en la limitation de l'imperméabilisation des sols⁹⁵ ou la végétalisation des aires de stationnement ou des toitures-terrasses. Le PLU encourage par ailleurs la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales.

L'OAP de la zone 1AU impose la réalisation d'aménagements paysagers pouvant participer à la gestion des eaux pluviales sans plus de précisions. L'OAP thématique « TVB » impose de limiter les écoulements de surface et autant que possible de limiter l'imperméabilisation des sols en vue d'assurer un retour des eaux pluviales directement au milieu récepteur.

L'Ae attire l'attention sur la nécessité de dispositions spécifiques sur les secteurs pollués pour éviter l'infiltration des eaux pluviales dans les sols pollués et reporter cette infiltration dans des sols sains (notamment secteur UAb évoqué au point 3.3.2 ci-avant).

L'Ae recommande de :

- ***compléter l'OAP de la zone 1AU en précisant le type d'aménagement paysager permettant de faciliter la gestion des eaux pluviales : noue paysagère, bassin d'infiltration avec végétation spécifique, par exemple ;***
- ***définir des dispositions spécifiques pour la zone UAb comportant des sols pollués (en lien avec la recommandation pour les sols pollués en 3.3.2 ci-avant).***

93 <https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/fiche-026745302098>

94 Rittolsheim, Saasenheim, Schoenau, Sundhouse.

95 Exemples :

- En zones UA, UB et 1AU : 70 % de la surface du terrain non affectés aux constructions, accès et logements devront rester perméables aux eaux pluviales et aménagés en espaces de pleine terre. 25 % de la surface du terrain devra être plantée en pleine terre pour les projets de construction entraînant la création de plus de 4 logements.
- En zone UL : au moins 50 % de la zone doit être plantée en pleine terre.

3.5. L'adaptation au changement climatique, les mobilités et l'énergie

L'Ae rappelle à la collectivité l'existence des données publiées par l'Observatoire climat-air-énergie Grand Est. Il édite des données Climat – Air – Énergie à l'échelle du territoire de la CCRM⁹⁶. Les dernières données publiées par l'observatoire sont celles de 2021 sur lesquelles elle peut affiner son diagnostic. Elle lui rappelle également la nécessaire prise en compte du PCAET du PETR Sélestat – Alsace Centrale approuvé le 29 novembre 2022.

L'Ae recommande de compléter le rapport de présentation par des données sur le climat, l'air et l'énergie à l'échelle du territoire et à défaut, a minima, à l'échelle de la communauté de communes du Ried de Marckolsheim.

Les mobilités et les transports

Le territoire est traversé par la route départementale RD468 reliant Strasbourg à Marckolsheim et par la RD721 qui rejoint Sélestat. L'autoroute A35 est accessible depuis Sélestat. Deux haltes ferroviaires sont présentes sur les communes d'Ebersheim et de Kogenheim permettant de rejoindre en train Strasbourg, Sélestat, Colmar et Mulhouse. La gare de Sélestat est accessible par la voiture en 20 minutes ou par le bus en 35 minutes. Le territoire est bien pourvu en itinéraires cyclables utilisés pour les trajets utilitaires et de loisirs, au-delà des limites communales. La commune est desservie par deux lignes de bus du Réseau Fluo Grand Est et il existe un service de transport à la demande pour assurer le déplacement de personnes peu mobiles sur le territoire intercommunal. Le territoire ne dispose pas d'aire de covoiturage.

La voiture est le moyen de transport le plus utilisé (82,2 % en 2018) pour les déplacements domicile-travail. Les transports en commun représentent 5 % des transports, le vélo 3,5 % et la marche 12 %.

Le rapport de présentation indique que le PLU prévoit le développement de liaisons douces et du réseau cyclable ainsi que la connexion avec le réseau intercommunal. Des emplacements réservés sont identifiés dans le projet de PLU pour permettre l'élargissement de voiries et faciliter les déplacements en modes doux et actifs.

L'Ae recommande de compléter le dossier par le schéma de principe des itinéraires cyclables et piétons existants et ceux qu'il est prévu de développer.

La qualité de l'air et les gaz à effet de serre

Le dossier indique que la qualité de l'air est globalement bonne sur l'ensemble du territoire en se basant sur les données de la station de Colmar. Elle indique également que l'ASPA⁹⁷, entre 2013 et 2015, a mené une enquête sur la présence des polluants phytosanitaires dans l'air. La collectivité a fait siennes les conclusions de cette étude réalisée sur la commune d'Obenheim située à 13 km de Sundhouse présentant des caractéristiques similaires à savoir une concentration d'herbicides, insecticides et fongicides.

Le dossier indique que des haies anti-dérive pourront être prévues. L'Ae constate que non seulement les haies existantes ne sont pas protégées par le biais de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (comme indiqué précédemment), mais que le dossier ne prévoit pas non plus la mise en place de haies anti-dérives entre les zones urbaines et les zones agricoles.

L'Ae recommande à la collectivité de protéger les haies existantes qui assurent non seulement un rôle pour la biodiversité mais sont également une solution naturelle pour réduire la dérive des produits phytosanitaires dans l'air, et de réaliser un programme de plantation de haies entre les zones urbaines et les zones agricoles.

La consommation énergétique et le développement des énergies renouvelables

⁹⁶ <https://observatoire.atmo-grandest.eu/tableau-de-bord-des-territoires/>

⁹⁷ Association pour l'étude et la surveillance de la pollution atmosphérique.

Le dossier présente succinctement les principaux secteurs énergivores sur le territoire : le transport motorisé et le chauffage résidentiel. Le rapport présente les différentes sources de production d'énergies renouvelables. Le dossier indique que le solaire photovoltaïque est le plus valorisable, suivi par la géothermie de surface (sous réserve de développer un réseau de chaleur dans le cadre d'une cogénération) et par le bois-énergie. Cependant, le dossier n'identifie pas de secteurs propices à leur implantation.

Le dossier précise que les économies d'énergie relèvent d'une part de l'isolation des bâtiments et d'autre part du développement du covoiturage et des déplacements doux.

L'Ae relève que le règlement écrit n'interdit pas la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture.

L'Ae recommande de déterminer les secteurs à privilégier pour l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables, après application de la démarche Éviter-Réduire-Compenser inscrite dans le code de l'environnement, pour retenir ceux de moindre impact environnemental et de mener une réflexion sur le potentiel photovoltaïque offert sur les surfaces existantes : toitures des bâtiments, parcs de stationnements, etc.

La prise en compte de changement climatique

L'Ae relève enfin d'une manière générale que le projet de PLU n'aborde pas à part entière la question de l'adaptation du territoire communal au changement climatique. Elle est évoquée succinctement en indiquant prendre en compte l'axe stratégique 5 du PCAET « adapter le territoire aux effets du changement climatique » en préservant et développant les milieux naturels y compris dans les espaces urbanisés, en désimperméabilisant les sols non pollués et en réglementant la gestion des eaux pluviales (voir ci-avant) pour préserver les ressources d'eau, notamment souterraines, en quantité et en qualité. L'Ae souligne aussi l'importance de renforcer la végétalisation des secteurs urbanisés pour limiter les effets des canicules,

L'Ae signale à la collectivité l'existence de l'outil de Météo France qui permet de caractériser le changement climatique⁹⁸.

L'Ae recommande de se référer à l'outil de Météo France pour caractériser le changement climatique et mettre en œuvre des mesures d'adaptation au changement climatique.

3.6. Le paysage, les sites classés et le patrimoine

Le territoire ne comporte pas d'édifice protégé au titre des Monuments historiques. Cependant, il comporte de nombreux édifices remarquables que le rapport de présentation a répertorié. L'Ae regrette que la collectivité n'ait pas fait usage de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme⁹⁹ permettant de mieux préserver le patrimoine bâti témoignant du passé.

L'Ae recommande d'identifier sur les plans de zonage les édifices remarquables répertoriés dans le dossier et de les protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

⁹⁸ <https://meteofrance.com/climadiag-commune>

⁹⁹ **Article L.151-19 du code de l'urbanisme :**

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

3.7. Les modalités et indicateurs de suivi du PLU

Le plan comporte 4 indicateurs peu significatifs sur le suivi environnemental du projet de plan : cohérence du paysage bâti¹⁰⁰, perception du village¹⁰¹, compensation du déstockage du CO₂¹⁰² et modération foncière¹⁰³.

L'Ae invite la collectivité à réfléchir à la mise en place d'indicateurs de suivi de consommation des espaces agricoles et naturels, d'artificialisation des sols, d'impact sur les milieux naturels (vergers, boisements, haies, zones humides, etc.) qui permettront d'apprécier les effets de la mise en œuvre du PLU dans le temps.

L'Ae relève par ailleurs l'absence de valeurs de référence, de valeurs cible et de précisions concernant les modalités de correction des indicateurs en cas de non-atteinte des objectifs.

L'Ae recommande de compléter le dossier par des indicateurs de suivi environnemental dans le temps avec les valeurs de référence, les valeurs cibles et les mesures correctrices à mettre en œuvre en cas de dérive constatée.

3.8. Le résumé non technique

Le dossier présente un résumé technique qui résume davantage le diagnostic territorial et les conclusions de l'évaluation environnementale que le projet communal et les besoins identifiés.

L'Ae recommande de compléter le résumé non technique par les éléments principaux du projet de PLU.

METZ, le 31 mai 2024

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

Jean-Philippe MORETAU

100 Expression des membres du groupe de travail sur leur ressenti quant à l'évolution du paysage bâti, dans le centre ancien, dans la couronne contemporaine, dans l'espace agricole.

101 Même démarche quant à la perception du village perçu de l'extérieur.

102 Nombre d'arbres haute tiges planté au regard des obligations réglementaires.

103 Nombre d'habitants rapporté à la superficie consommée.