

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification n°2*

## GUNDOLSHEIM



### 1. Note de présentation

Valant rapport de présentation du projet de modification n°2 du PLU, complémentaire au rapport de présentation du PLU approuvé

**Modification n°2**

Approuvée par Délibération du Conseil  
Municipal du 16 Décembre 2024

La Maire

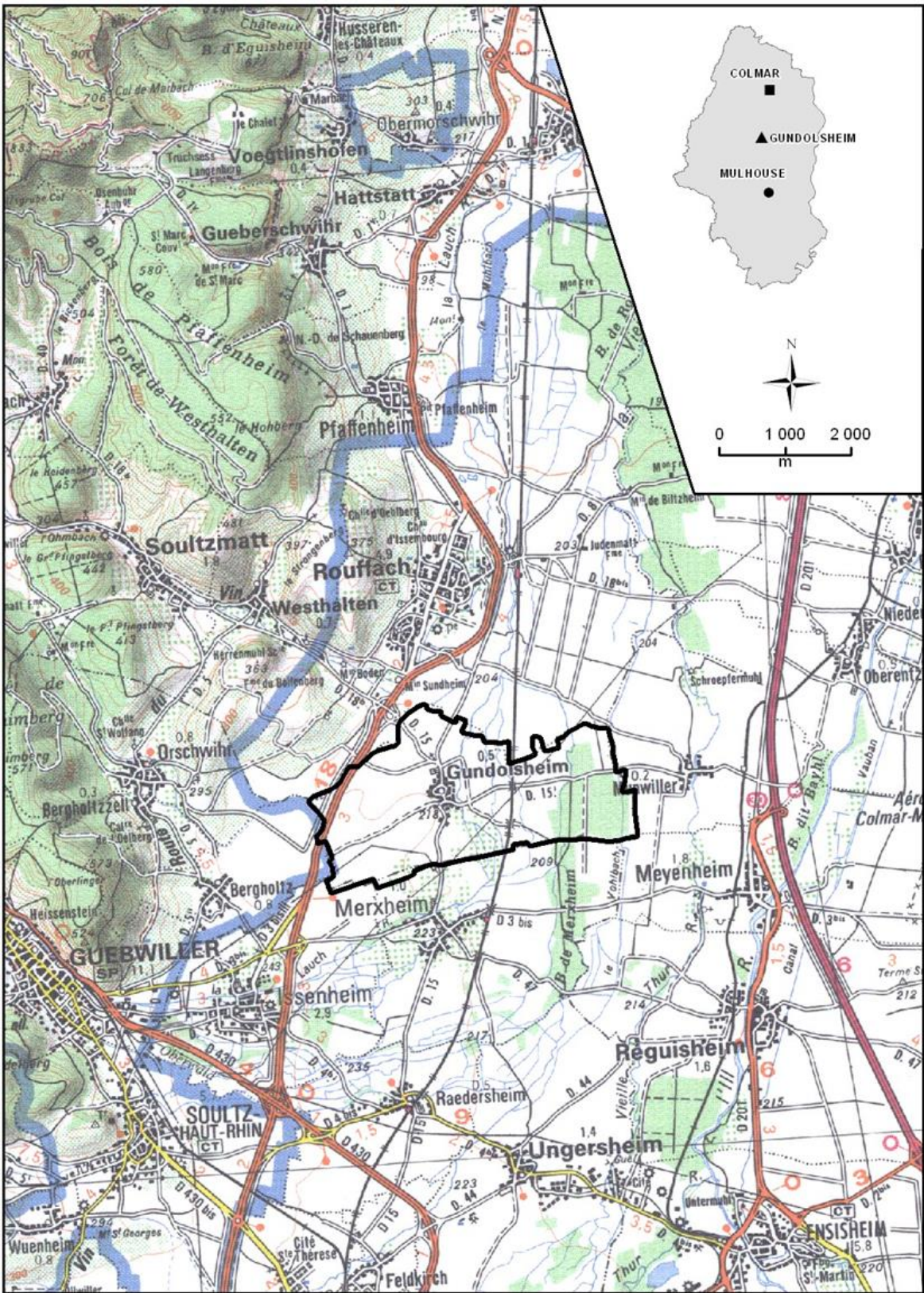
Annabelle PIRES





# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Contexte de la présente procédure.....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2. Ouverture à l'urbanisation de la zone AUs.....</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1. Localisation de la zone .....  | 5         |
| 2.2. Motivations d'ouverture à l'urbanisation .....   | 6         |
| 2.3. Conditions de l'ouverture à l'urbanisation .....   | 11        |
| 2.4. État initial du site .....   | 12        |
| 2.5. Dispositions modificatives.....  | 19        |
| <b>3. Reclassement en zone agricole A d'un secteur AUs.....</b>   | <b>21</b> |
| 3.1. Localisation de la zone .....  | 21        |
| 3.2. Contexte de la modification .....  | 22        |
| 3.3. Dispositions modificatives.....  | 22        |
| 3.4. Modifications du zonage:récapitulatif des 2 points de la modification.....                                     | 23        |
| <b>4. Tableau des surfaces modifiées .....</b>  | <b>24</b> |
| <b>5. Les incidences prévisibles des modifications et les mesures environnementales prises dans le projet .....</b> | <b>25</b> |
| 5.1. Ouverture à l'urbanisation de la zone AU Sud et préservation .....   | 25        |
| 5.2. Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du secteur AUa et de l'environnement .....            | 26        |
| <b>6. Justifications par rapport aux documents supra-communaux.....</b>   | <b>28</b> |
| <b>7. Contenu du dossier.....</b>   | <b>28</b> |



Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996

## 1. Contexte de la présente procédure

La commune de Gundolsheim dispose d'un PLU approuvé le 15 octobre 2018 ayant fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 11 avril 2022 (modification des périmètres de la zone UB et du secteur AUa rue de Merxheim/ suppression de l'ER n°1).

Le document d'urbanisme communal s'appuie sur 4 grands axes structurants figurant au Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Axe 1 : assurer le dynamisme communal
- Axe 2 : promouvoir une évolution de Gundolsheim dans le respect du site et du cadre villageois
- Axe 3 : conforter la dimension rurale de la commune et valoriser le patrimoine naturel et paysager
- Axe 4 préservez et économisez les ressources et l'énergie et prévenir les risques naturels

Le territoire communal, d'une superficie de 820 ha, appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale Rhin-Vignoble-Grand-Ballon, approuvé le 14 décembre 2016, comprenant 39 communes et 3 Communautés de Communes. Dans l'organisation de l'armature urbaine définie par le document d'urbanisme de niveau supérieur, la commune appartient à la catégorie des communes "village" qui se voient attribuer un certain nombre de missions en termes :

- de services et commerces de proximité ;
- d'équipements ;
- de maintien d'une croissance démographique assurant le dynamisme des territoires ruraux.

Le P.L.U. s'inscrit dans les orientations du SCoT en respectant pleinement ces objectifs.

GUNDOLSHEIM bénéficie par ailleurs de la proximité directe de Rouffach qualifié de pôle d'ancrage regroupant un nombre important de services, équipements, commerces et jouant le rôle de pôle d'emploi favorisé par la desserte des infrastructures de transport.

Le présent rapport a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°2 du PLU et d'en justifier les motivations.

Il constitue un additif au rapport de présentation du PLU approuvé.

Les modifications sur deux points répartis dans les chapitres suivants :

- Reclassement d'une zone AUs en zone AUa
- Reclassement d'une zone AUs en zone A

Ces modifications respectent les dispositions du code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44.

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme ; la présente procédure de modification n'a pas pour objet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Conformément à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, lorsque le projet de modification d'un PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du Conseil Municipal doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

La délibération motivant l'ouverture de la zone AUs Sud a été prise par le Conseil Municipal de Gundolsheim en date du 14 avril 2023. Toutefois, il faut souligner les démarches antérieures nombreuses et régulières de la Municipalité pour répondre aux besoins en logements de la population et permettre la constructibilité dans le village, en particulier la nécessité de maintenir la population sur place ou d'accueillir une population nouvelle : ce qui contribue à la vie des équipements publics notamment scolaires et au développement d'activités et au-delà à la vitalité de la commune.

Avant cette décision, la commune avait fait le point sur le potentiel de terrains existants au sein du village existant et considérer la remobilisation de logements vacants.

En ce qui concerne les potentiels encore existants, les réflexions relatives au secteur du Dorfgraben remontent à 2010-2013. Pour le secteur potentiel à côté du cimetière, sa potentielle ouverture revenait régulièrement à l'ordre du jour : toutefois le blocage d'un propriétaire foncier empêche son urbanisation en l'état actuel des choses.

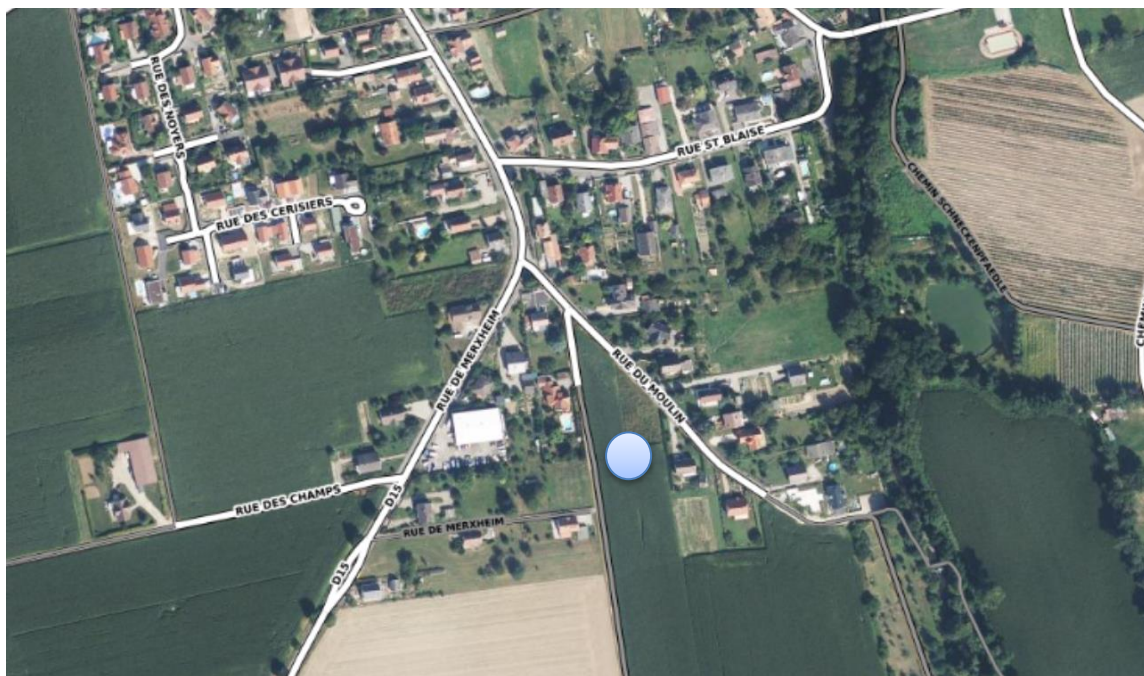
Des réflexions ou contacts avec les propriétaires ont pu également se faire au cours de l'enquête publique lors de la révision du PLU (2016 zone AUs du Villfass, un projet de AFUA sur le secteur AUs Ouest n'a pas abouti) ou plus récemment en 2021/2022 Rue de Guebwiller/rue de Markstein. Toutefois l'impact de la période du COVID en 2020/2021 a retardé les échanges et la poursuite des démarches. Parce qu'il touche au foncier, à la propriété privée et publique, au patrimoine, le pas de temps pour qu'une opération d'urbanisme arrive à terme est long (souvent de l'ordre de 10 ans, entre les premières réflexions, les contacts, les réunions, les acquisitions, l'urbanisme, la validation l'institutionnelle et la mise en marche opérationnelle). Depuis la révision du PLU, les réflexions en matière de projets d'urbanisation se sont plutôt orientées au Sud du village (rue des Cerisiers, rue du Moulin). Face au constat que rien ne se faisait dans les autres zones ou terrains libres ou que les démarches n'avaient pas abouties et dans la suite de ces réflexions la commune s'est engagé en 2023 vers l'ouverture de la zone AU S où existait à la fois :

- Une superficie suffisante et d'un seul tenant
- Un projet et une faisabilité opérationnelle avec un aménageur local.
- Une volonté des propriétaires (ce qui n'avait pas été le cas pour certains autres secteurs notamment l'autre secteur AUs Ouest...)

Par ailleurs, la remobilisation de logements vacants dans la commune de Gundolsheim a aussi été un axe de réflexion de la Municipalité face au constat de l'importance de la vacance dans le village, confirmé par le dernier recensement à 8.8 % en 2021. Cette taxe a été mise en place par le Conseil Municipal par DCM le 19 Décembre 2022 (point 6 pour Assujettissement des logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale). L'impact de la mise en place de cette taxe est encore un peu récent pour en tirer des conclusions sur le retour de logements disponibles pour l'habitat pour la population.

## 2. Ouverture à l'urbanisation de la zone AUs

### 2.1. Localisation de la zone



● Localisation de la zone AUs concernée par l'ouverture à l'urbanisation par rapport au village bâti et Zoom sur le secteur.

Le tableau suivant présente une synthèse des caractéristiques principales du terrain destiné à être ouvert à l'urbanisation :

| • Secteur AU s du PLU approuvé modifié   |  |   |  |
|--|--|---|--|
| Occupation des sols  | Insertion urbaine  | Insertion paysagère   | Contraintes  |
| <p>Parcellaire d'une quinzaine de parcelles.</p> <p>Secteur occupé par des champs cultivés Céréaliculture.</p> | <p>Petit secteur situé au sud de la rue du Moulin et jouxte directement la rue des bleuets dans un espace interstitiel composé de maisons individuelles.</p> <p>Accès au projet qui se fera par la rue des Bleuets</p> <p>Cette rue sera élargie conformément à l'ER n°2 inscrit au PLU.</p> | <p>Dent creuse, espace interstitiel avec au Nord une frange urbaine (zone UB) ainsi qu'à l'Est et l'Ouest et au Sud des terrains agricoles</p> <p>Situation en frange d'agglomération donnant lieu à un futur front bâti Sud perceptible depuis la route de Merxheim.</p> <p>Tissu urbain peu dense</p> <p>Secteurs occupés par des champs, sans végétation notable de type haies, vergers...</p> | <p>Nécessité d'élargir l'accès Rue des bleuets depuis la rue du Moulin</p> <p>Terrains bénéficiant d'une topographie plane, soumis au risque moyen de retrait gonflement des argiles, inclus en zone de sensibilité archéologique.</p> |

## 2.2. Motivations d'ouverture à l'urbanisation

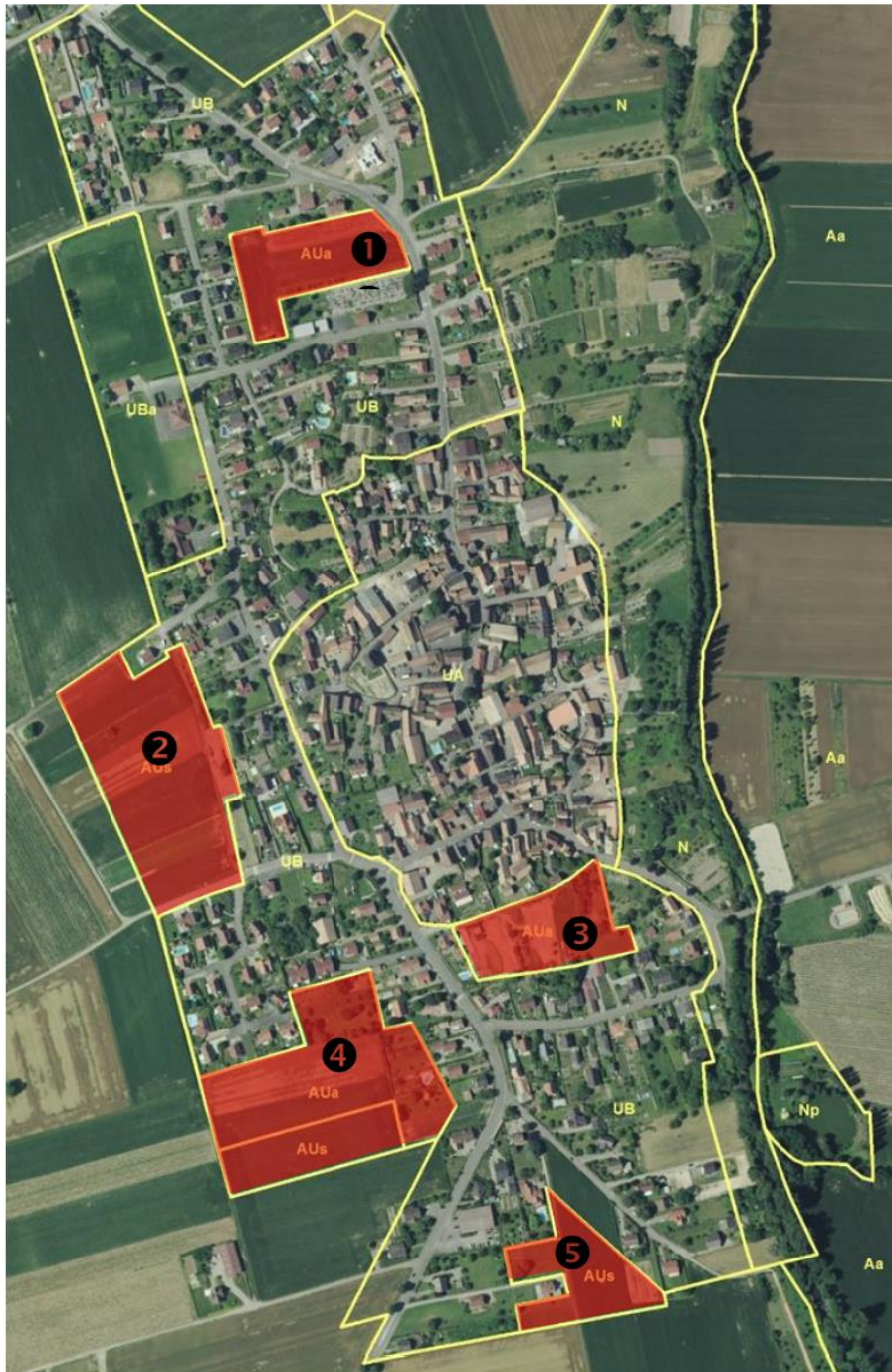
Une modification du PLU est rendue nécessaire afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU Sud dans la perspective d'un projet d'habitat desservi depuis la rue des Bleuets. La superficie de la zone AU à ouvrir à l'urbanisation représente environ 0,86 ha.

Conformément aux objectifs inscrit dans le PADD, le PLU de Gundolsheim envisageait une ambition démographique « à l'horizon 2030 de l'ordre de 950 habitants à 970 habitants qui tient compte des atouts liés à la situation particulière de Gundolsheim avec notamment un cadre de vie champêtre et rural attractif sans contraintes majeures, la synergie avec Rouffach, qui propose une gamme large d'équipements, services, commerces et emplois. ».

Ainsi, le PLU de Gundolsheim comprend 3 zones AUa directement urbanisables qui correspondent pour deux d'entre eux (rue de Rouffach et Dorfgraben) à des espaces non bâties au sein de l'enveloppe villageoise et le 3ème secteur rue de Merxheim est en cours d'aménagement sur une superficie de 1,3 ha et a fait l'objet d'une modification simplifiée.

Le PLU approuvé de 2018 comprend également 3 secteurs **AUs** qui ne font pas l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation et ne pourront évoluer que par voie de modification ou de révision du P.L.U: leurs conditions d'accès et de desserte ne sont pas définies ou arrêtées.





- 1 : Secteur AUa rue de Rouffach : 1 Ha
- 2 : Secteur AUs rue du Markstein : 2.4 Ha
- 3 : Secteur AUa Dorfgraben : 0.9 Ha
- 4 : Secteur AUa Rue de Merxheim 1.3 et secteur AUs 0.7 Ha : objet de la modification simplifiée n°1
- 5/ Secteur AUs rue des Bleuets

Extrait rapport de présentation PLU approuvé 2018

Deux secteurs AUa destinés à une ouverture à l'urbanisation immédiate sont présents. Le secteur n°1 rue du Ballon/rue de Rouffach, d'une superficie de l'ordre de 1 ha, est voué à brève échéance à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement. Fin octobre 2024, elle se limitera a priori à 30 ares qui sont propriété communale. Les propriétaires privés (les 70 ares restant) refusent d'apporter leurs parcelles dans une opération. Le potentiel sur cette surface est de l'ordre de 6 logements.

En ce qui concerne le secteur n°2 AUs, un projet de AFUA sur le secteur n'a pas abouti ; ces démarches ont pris du temps, -et obéré les réflexions sur le secteur AUs rue des Bleuets- les propriétaires ne souhaitent pas l'urbanisation de ces parcelles. Le potentiel sur cette surface est de l'ordre de 0 logement.

En ce qui concerne le secteur n°3 AUa du Dorfgraben, où la commune a essayé à plusieurs reprises d'engager une procédure d'AFU mais se heurte à un refus catégorique et unanime des multiples propriétaires de mener une opération d'aménagement au sein de ce périmètre. En effet, plusieurs tentatives en vue d'engager une procédure du type AFU ont échoué, les personnes intéressées souhaitent par-dessus tout maintenir leur terrain en l'état sous forme de jardin en cœur de village. Ainsi, ce secteur va conserver encore longtemps un rôle d'îlot de nature au sein du tissu bâti. Le potentiel sur cette surface est de l'ordre de 0 logement.

Le secteur n°4 qui a fait l'objet de la modification simplifiée n° 1 approuvée en avril 2022 ou un espace reste disponible de l'ordre de 80 ares, est en cours de finalisation quant à son aménagement, les opérations ont mobilisé l'essentiel de la surface de la zone : à ce stade (octobre 2024) une quinzaine / une vingtaine de maisons d'habitations ont été réalisées et de 40 à 50 ares pourraient encore être urbanisés (en effet certains fonds de parcelles -déjà construites à l'avant- ne pourront plus être urbanisés du fait de la suppression de l'ER n°1, de l'absence d'accès depuis la rue de Merxheim, de l'occupation du fonds de parcelles (piscine..) soit à terme environ 8 à 10 logements.

La zone AUs rue de Merxheim de 0.72 ha va disparaître dans la modification n°2 du PLU. Et revenir en zone A. Le potentiel sur cette surface est de 0 logement.

Le potentiel théorique sur les secteurs AUa/AUs se limite à 14 à 16 logements : nous retiendrons 15 logements.

Par ailleurs, le blocage du foncier concerne également les terrains figurant en zone UB. Un inventaire a été réalisé avec un potentiel brut et une caractérisation de ces espaces permettant d'affiner cette analyse (voir cartographies en ANNEXES de cette note). Les parcelles identifiées n'ont pas toute la capacité de recevoir de nouveaux logements. A ce titre ont été identifiés :

- ✓ des parcelles peu ou pas exploitables : en raison de leur configuration, de leur surface, de leur topographie, d'absence de desserte, d'équipement (arrêt bus) : 0.8 Ha
- ✓ D'une affectation et exploitation agricole : 0.3 Ha
- ✓ De projets de construction existant (environ 5 logements) ne sont donc pas comptés en tant que potentiel
- ✓ Des espaces de jardins, potagers d'une même unité foncière : 0.4 Ha

Ces 1.2 Ha restants sont détenus par des propriétaires privés, « éparpillés » dans la zone UB dont on ne connaît pas les intentions, qui n'envisagent en tous cas pas spontanément de se séparer de leurs bien ou de les mobiliser pour engager des opérations de construction de logements : leur urbanisation est donc très aléatoire, théorique et l'urbanisation de ces espaces n'apportera que ponctuellement des logements, au « coup par coup ». Certains souhaitent maintenir leur terrain dans leur situation actuelle de jardin d'agrément ou de jardin potager dans le contexte d'un village où les espaces verts et espaces libres marquent fortement l'ambiance et le caractère résidentiel de la commune, son cadre de vie. La commune n'est pas en mesure de considérer ces espaces comme un pilier de sa politique de logements. Des possibilités de création de logements existent donc en théorie par utilisation de ces espaces au sein du noyau central de la commune.

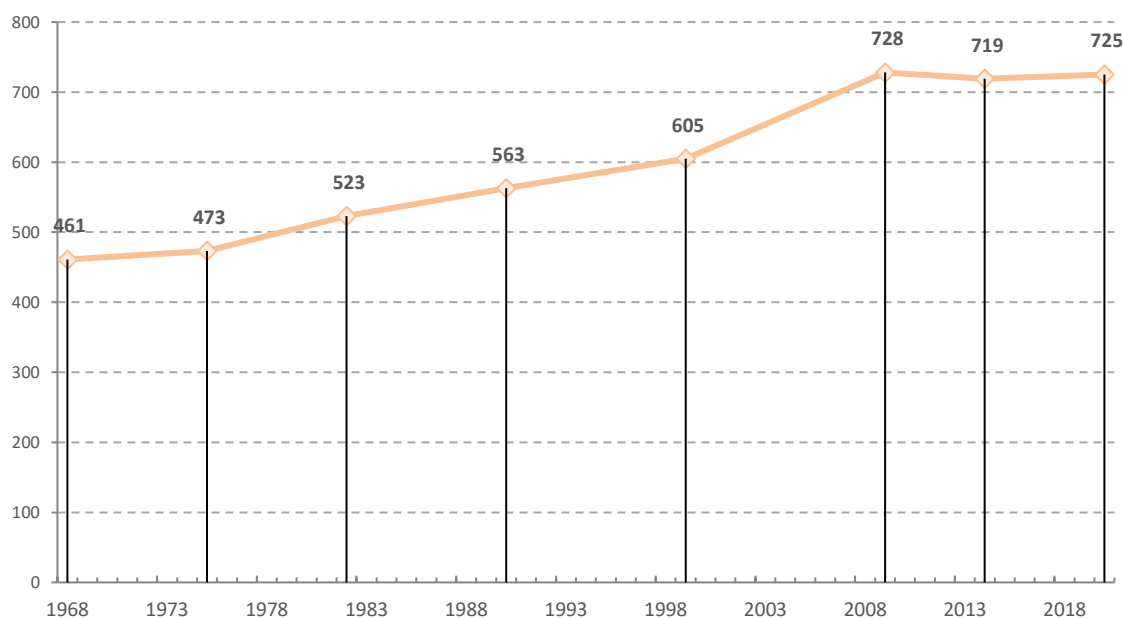
Une autre source de création de logements pourrait être par mobilisation des logements vacants, évitant ainsi la consommation de foncier nouveau. Le taux de logements vacants est de 8.8 % (voir tableau LOG T2 plus bas). S'il tend à augmenter légèrement en 2021 (INSEE 2021 : 32 logements soit 8.9 %), ce taux est inférieur à ceux observés au niveau national pour les communes rurales (9.3 %). Ces logements relèvent uniquement du parc privé ; les immeubles sont anciens, de qualité insuffisante par rapport aux normes actuelles et aux attentes des acquéreurs potentiels, par ailleurs les propriétaires n'ont pas toujours les moyens ou la volonté de les améliorer. Assez souvent, c'est une approche patrimoniale qui fait garder ces logements en attente de transmission familiale. C'est donc de façon aléatoire que se

déterminent les évolutions de « ce parc » vacant, au gré des décisions d'ordre privé, la commune ayant peu de prise sur cette évolution. Le taux de vacance au fil des années varie ainsi entre 6 et 11 % depuis 1960.

Au final la mobilisation de « ce parc » relève de démarches de longue haleine qui doivent être accompagnées. Un Plan national de lutte contre les logements vacants, avait été lancé par le gouvernement en 2021. La commune bien consciente de ce fait a en premier lieu mis en place la taxation de logements vacants en décembre 2022 comme il a été dit plus haut.

On notera qu'au niveau démographique si la commune a connu une forte croissance de 1998 à 2008 -date à laquelle elle atteint 728 habitants), depuis lors cette croissance s'est tassée et la commune a perdu quelques habitants.

**Évolution des effectifs de la population  
Gundolsheim**



Source : INSEE RP 2020 - Séries historiques

Dans ces conditions, face à la stagnation de la population depuis 2008, voire la perte d'habitants -entre 2008 et 2013-, la commune se doit de recourir à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUs Sud, étant donné l'absence d'un potentiel foncier équivalent d'un seul tenant dans l'espace urbanisé actuel, et grâce à l'absence de blocage foncier puisque les propriétaires -moins nombreux que sur les autres secteurs concernés- sont disposés pour une opération d'aménagement.

### LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

|  | 1968(*)    | 1975(*)    | 1982       | 1990       | 1999       | 2009       | 2014       | 2020       |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Ensemble</b>                                  | <b>162</b> | <b>172</b> | <b>195</b> | <b>217</b> | <b>235</b> | <b>307</b> | <b>326</b> | <b>353</b> |
| Résidences principales                           | 143        | 156        | 171        | 188        | 215        | 283        | 296        | 310        |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 1          | 4          | 2          | 7          | 7          | 5          | 5          | 12         |
| Logements vacants                                | 18         | 12         | 22         | 22         | 13         | 18         | 25         | 31         |

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

Depuis l'approbation du PLU en 2018, d'après le rapport de présentation (dont les chiffres dataient de 2013) et d'après les chiffres l'INSEE de 2020, le parc de logements a augmenté de 27 logements entre 2014 et 2020 (on notera que le nombre de résidences secondaires a plus que doubler). Ce volume de 27 logements – dont « seulement » 14 résidences principales- a donc été constitué ou a été bâti au sein des « dents creuses » à l'intérieur du tissu urbain. Le besoin de résidences principales nouvelles est donc important.

### LOG T2 - Catégories et types de logements

|  | 2009       | %            | 2014       | %            | 2020       | %            |
|--|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| <b>Ensemble</b>                                  | <b>307</b> | <b>100,0</b> | <b>326</b> | <b>100,0</b> | <b>353</b> | <b>100,0</b> |
| Résidences principales                           | 283        | 92,3         | 296        | 90,7         | 310        | 87,8         |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 5          | 1,8          | 5          | 1,4          | 12         | 3,4          |
| Logements vacants                                | 18         | 6,0          | 25         | 7,8          | 31         | 8,8          |

Par ailleurs, conforter GUNDOLSHEIM dans sa fonction résidentielle est parfaitement légitime, compte tenu des nombreux atouts dont dispose la commune en particulier la proximité directe de Rouffach, pôle économique et d'équipements, l'accès à la RD 83 et la ligne TER Strasbourg-Bâle avec deux gares proches, Merxheim et Rouffach. Il s'agit de créer les conditions en matière d'urbanisme permettant d'assurer la vitalité du village et la pérennité des équipements, scolaires et associatifs notamment.

Les terrains sur lesquels portent le projet de modification n° 2 du P.L.U. bénéficient d'une situation favorable dans un contexte résidentiel rural calme. Les propriétaires présents ont manifesté leur volonté de réaliser en commun une opération sur la base d'un projet d'aménagement qui englobe l'ensemble du périmètre de la zone AUs.

Cette zone reclassée, en secteur AUa, dans le cadre de la modification, demeure comprise au sein de l'enveloppe bâtie et ne représente pas une extension au-delà des limites de l'agglomération. Les terrains considérés, situés hors zone inondable du PPRI de la Lauch, ne subissent aucune contrainte physique ou environnementale particulière et ne figurent pas à l'intérieur des différents périmètres d'inventaires écologiques.

Ce choix en matière d'urbanisme découle de la prise en compte de différents paramètres :

- terrains d'un seul tenant d'une superficie suffisante pour implanter une opération d'ensemble à vocation d'habitat nécessitant la mobilisation d'un foncier important ;
- situation permettant une bonne insertion à la trame existante en termes d'accès et de raccordement aux réseaux ;

- contexte urbain, environnemental et paysager favorable à l'accueil d'une telle opération et au bien-être des futurs habitants.

En termes d'accès et de desserte par la voirie et les réseaux, l'aménagement du périmètre ne pose pas de problème particulier. Les terrains en question réunissent toutes les conditions pour une insertion réussie d'une future opération d'habitat à la trame urbaine existante.

Dans tous les cas, dans le cadre de la procédure de modification du P.L.U., une orientation d'aménagement et de programmation sera élaborée dont les principes devront être respectés lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU a sud créera les conditions en matière d'urbanisme permettant la réalisation d'une opération d'habitat d'environ 16 logements à même d'assurer la vitalité du village et la pérennité des équipements, scolaires et associatifs notamment, en répondant aux critères de densité urbaine du SCoT (20 logts/ha, soit environ 16 logts à créer) et en complétant la trame urbaine.

### 2.3. Conditions de l'ouverture à l'urbanisation

Dans le cadre de la procédure de modification du PLU, une orientation d'aménagement et de programmation sera élaborée dont les principes devront être respectés lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur, notamment la densité urbaine d'environ 20 logts/ha (soit environ 16 logts à créer sur la totalité du secteur).

Conformément à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, lorsque le projet de modification d'un PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du Conseil Municipal doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Cette obligation de délibérer a été introduite par la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L123-13-1 du code de l'urbanisme devenu l'article L153-38 au 1er janvier 2016, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 septembre 2015).

En résumé, la procédure de modification du PLU, modification de droit commun avec enquête publique, vise l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU Sud située rue des Bleuets desservie par la rue du Moulin afin de créer les conditions permettant la mise en œuvre d'une opération d'habitat.

Ce choix en matière d'urbanisme découle de la prise en compte de différents paramètres :

- terrains d'un seul tenant d'une superficie suffisante pour implanter une opération d'ensemble à vocation d'habitat nécessitant la mobilisation d'un foncier suffisant (0,86 Ha) ;
- situation permettant une bonne insertion à la trame existante en termes d'accès et de raccordement aux réseaux ;
- contexte urbain, environnemental et paysager favorable à l'accueil d'une telle opération et au bien-être des futurs habitants.

Aucun site dans la commune n'offre un potentiel équivalent garantissant la mise en œuvre d'un tel projet urbain et des propriétaires favorables à l'ouverture à l'urbanisation.

*En conclusion : Le classement **en zone AUa** de la zone AUs de la rue des Bleuets, d'une surface de 0.86 Ha apparait comme le seul moyen disponible à court terme, le seul site*

suffisamment dimensionné pour apporter à la commune une capacité de développement de son parc de logements en une seule opération.

Le terrain d'un seul tenant présente une superficie suffisante pour implanter une opération d'ensemble. Les propriétaires fonciers concernés, à l'inverse de la position observée sur d'autres zones, apprécient positivement cette évolution du statut de leurs parcelles et entendent s'engager dans la réalisation d'une opération d'aménagement dans le cadre d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL).

La zone s'inscrit au sein de l'enveloppe bâtie de la commune, qui se développe le long des rues de Merxheim et du Moulin. En occupant l'espace compris entre ces rues elle va compléter l'espace urbain du côté sud de la commune, en créant une lisière sud lisible qui fait défaut aujourd'hui et fermer ainsi l'enveloppe bâtie, en renforçant la compacité de l'agglomération. La zone bénéficie d'un accès par la rue des Bleuets déjà amorcée mais qui sera améliorée ; les raccordements aux réseaux sont aisés.

## 2.4. État initial du site

### 2.4.1. Valeur et vulnérabilité du site destiné à être ouvert à l'urbanisation

La commune de Gundolsheim est concernée par différents périmètres d'inventaire et de protection au titre de l'environnement. Ils sont récapitulés dans le suivant :

|  | La commune est-elle concernée ? | Le secteur AUs est-il concerné ? |
|--|---------------------------------|----------------------------------|
| Espaces Naturels Sensibles                                 | NON                             | <b>NON</b>                       |
| Forêt soumise  | OUI                             | <b>NON</b>                       |
| Installation classée pour la protection de l'environnement | OUI                             | <b>NON</b>                       |
| Périmètres des abords des Monuments historiques            | OUI                             | <b>NON</b>                       |
| Zones Humides Remarquables                                 | OUI                             | <b>NON</b>                       |
| Zones humides du SAGE de la Lauch                          | OUI                             | <b>NON</b>                       |
| Zones potentiellement humides CIGAL                        | OUI                             | <b>NON</b>                       |
| PPRI de la Lauch :   |                                 |                                  |
| - Débordement de crue faible/débordement de crue fort      | OUI                             | <b>NON</b>                       |
| - Rupture de digue faible (nord du village)                | OUI                             | <b>NON</b>                       |
| ZNIEFF 2   | OUI                             | <b>NON</b>                       |
| ZNIEFF 1   | NON                             | <b>NON</b>                       |
| Réservoir de biodiversité/corridors Trame verte et bleue   | OUI                             | <b>NON</b>                       |

La commune de Gundolsheim est concernée par différents risques et nuisances. Ils sont récapitulés dans le suivant :

|  | La commune est-elle concernée ?   | Le secteur AUs nouveau est-il concerné ?   |
|--|---|--|
| Inondation par coulée d'eau boueuse                                    | Reconnue catastrophe naturelle<br>Le 7/06/2015 (JO 19/11/2015)<br>29/04/2007 (JO 1/082007)<br>25/12/1999 (JO 30/12/199) | Reconnue catastrophe naturelle   |
| Mouvement de terrain   | Oui   | non  |
| Glissement de terrain  | Reconnue catastrophe<br>25/05/1983 (JO 26/07/1983)  |  |
| Phénomène de retrait gonflement des argiles                            | OUI modéré  | OUI modéré   |
| Canalisations de Transport de matières dangereuses (hydrocarbures/gaz) | OUI<br>au sud du village  | NON  |
| <b>Risque sismique</b>   | Zone 3 – sismicité modérée  | Zone 3 – sismicité modérée   |
| <b>Risque radon</b>  | L'ensemble du ban communal est classé en risque modéré - concentration de radon 2-                                      | L'ensemble du ban communal est classé en risque modéré - concentration de radon 2- |
| Risque pollution des sols  | concerné  |  |
| Nucléaire proximité d'une installation nucléaire : Fessenheim          | Oui<br>Environ 20 kms (vol d'oiseau)  |  |

Les cartographies suivantes reprennent les principaux risques qui touchent les terrains voués à être urbanisés :

**Inondation par coulée d'eau boueuse :**

Afin de cibler les actions de prévention des coulées d'eau boueuse, en 2007, la DREAL et les Conseils départementaux du Haut-Rhin et du Bas-Rhin avaient mandaté l'ARAA pour réaliser une cartographie du risque potentiel de coulée d'eau boueuse dans les départements du Haut-Rhin et du Bas-Rhin. Ci -dessous l'extrait de la carte -intégrant Gundolsheim- obtenue pour le bassin versant Montagne Vignoble 68 était la suivante.

# Risque potentiel de coulées d'eaux boueuses par bassin versant connecté aux zones urbaines

## Montagne et piémont du Haut-Rhin

### Légende

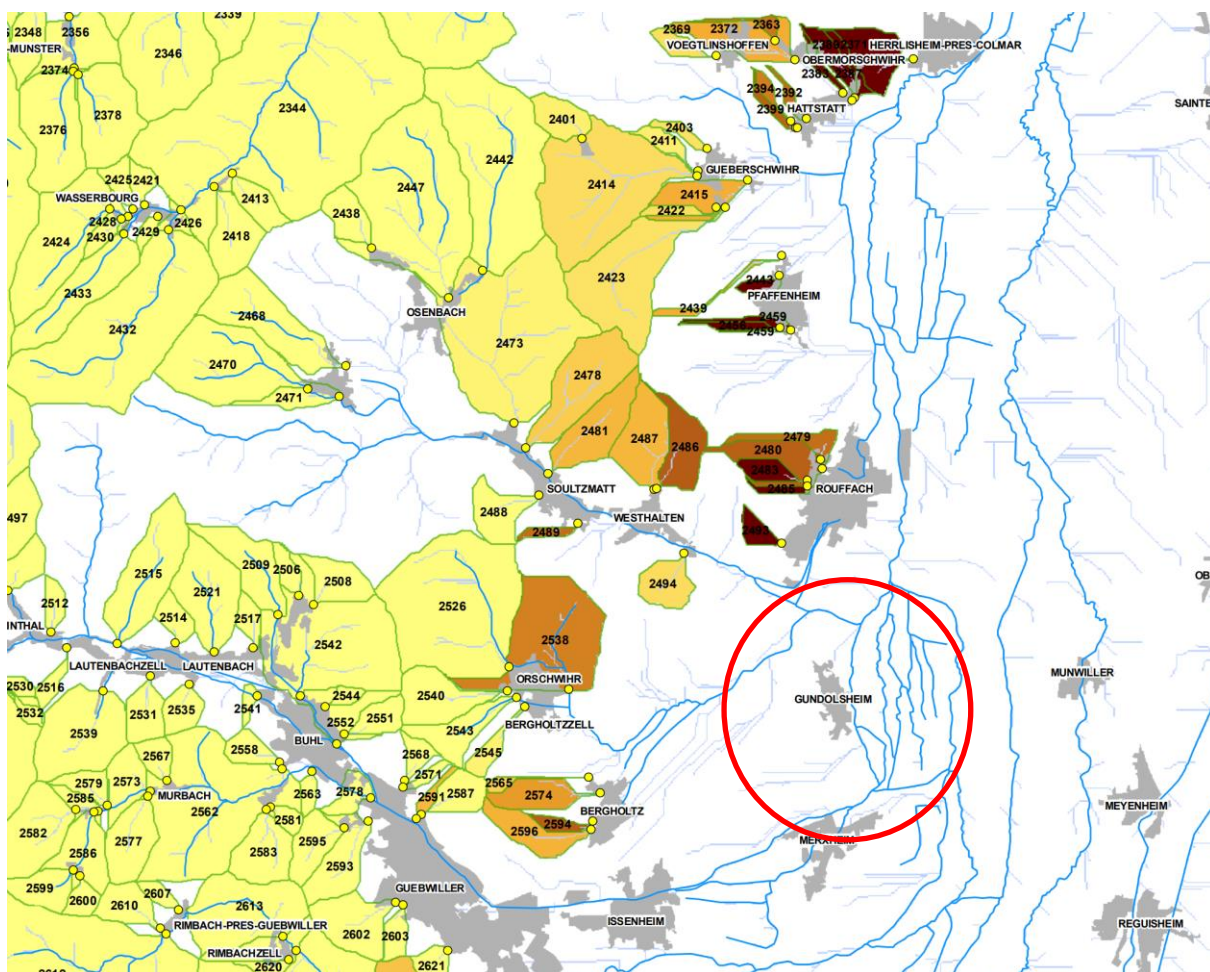
- point d'entrée potentiel dans zone urbaine
  - cours d'eau
  - surface amont > 10 ha
  - zone urbaine
  - bassin versant avec code (n°)
- Niveau de risque potentiel

Elevé

Faible



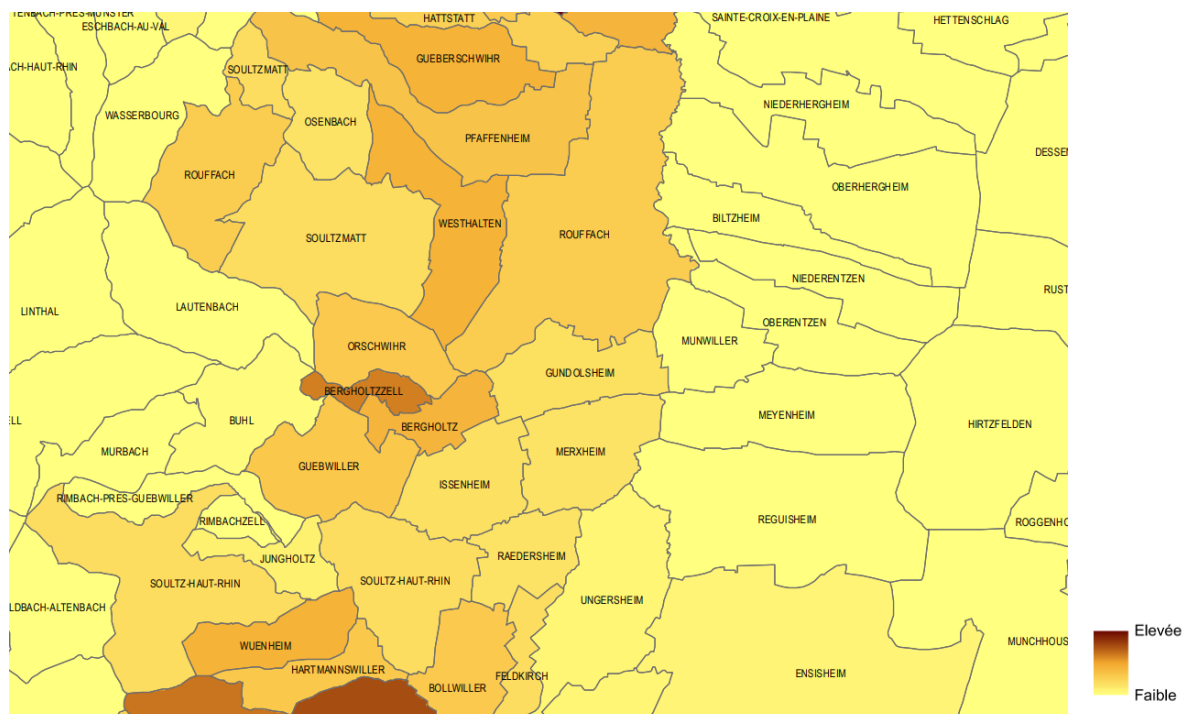
Méthode utilisée : INRA-BRGM (2006) / ARAA  
 Conception et traitement des données :  
 ARAA, Paul van Dijk (2007)  
 Fonds cartographiques :  
 BD-OCS 2000- CIGAL (R)  
 BD CARTHAGE V3.0 (2002) (R)



D'après cette cartographie, le ban communal de Gundolsheim ne présente pas de point d'entrée potentiel d'eaux boueuses dans une zone d'urbanisation (comme par exemple Rouffach, Bergholtz..).



## Extrait de la cartographie Sensibilité potentielle à l'érosion des terres communes dans le Haut-Rhin :



Méthode utilisée : INRA-BRGM (2006)  
Conception et traitement des données :  
ARAA, Paul van Dijk (2007)  
Fond cartographique :  
BD-Carto IGN (limites communales)

D'après l'extrait de cartographie (DREA/CG67/CG68/ARAA), la commune de Gundolsheim est concernée par un risque de sensibilité à l'érosion des sols faible à moyenne de ses sols. Le secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation ne présente a priori pas de sensibilité à l'érosion et aux inondations par coulées de boue.

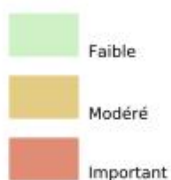
### Phénomène de retrait gonflement des argiles :

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente de risque.

## Carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles en France

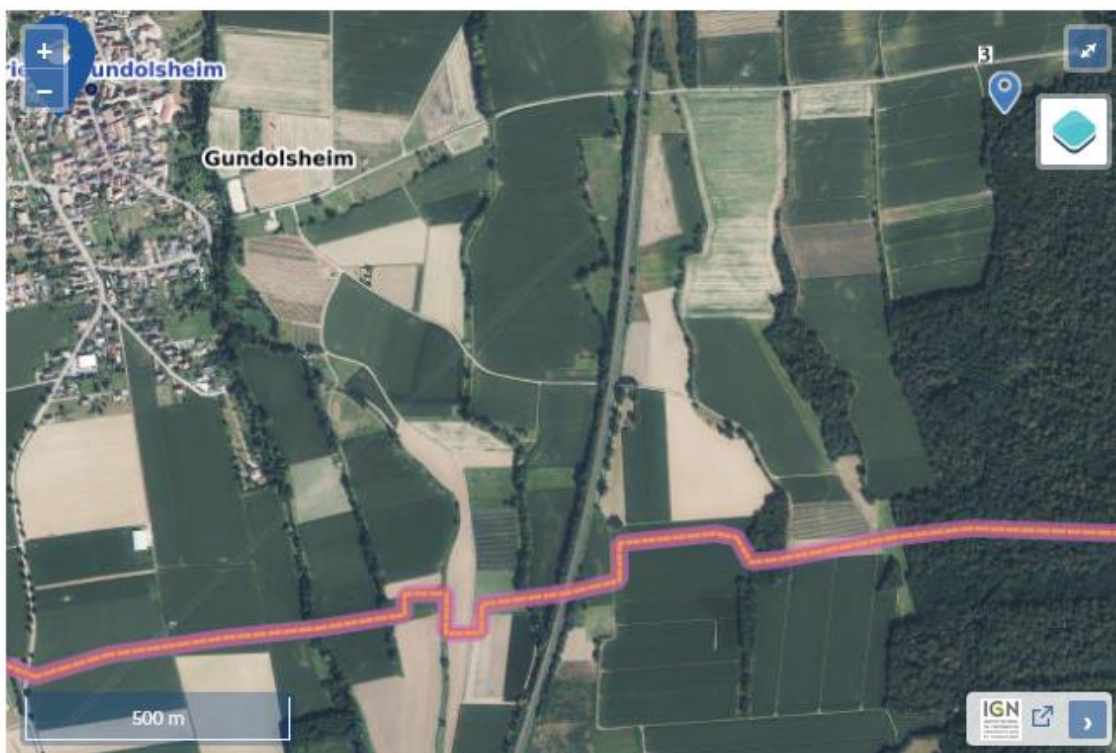


### Légende :



### Risque de pollution des sols

La cartographie ci-dessous répertorie les sites pollués ou potentiellement ainsi que les anciens sites industriels : à Gundolsheim, un ancien dépôt ou décharge Lohrfeld est signalé à l'Est du ban communal à proximité de la forêt, loin du secteur de modification (voir cartographie ci-dessous)

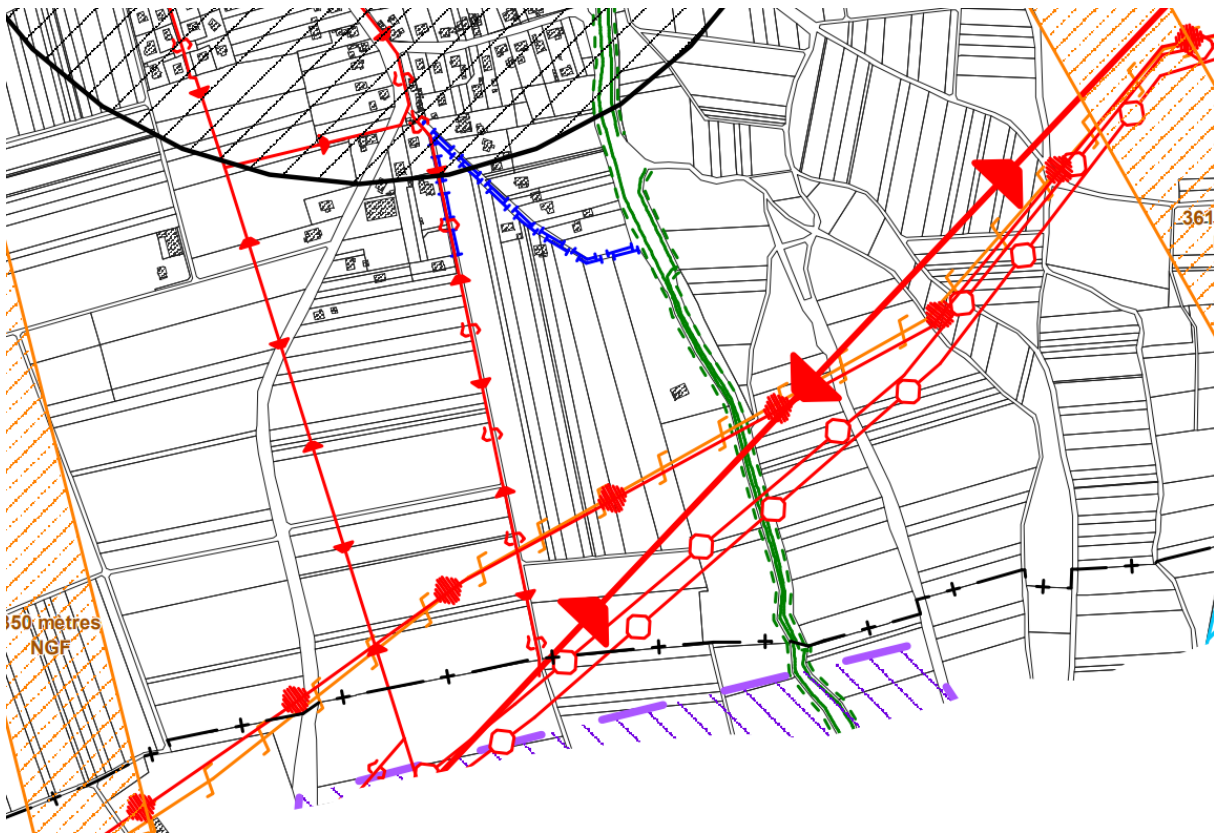


### Légende :

- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|   | Zones des servitudes d'utilité publique                            |  | Zones des secteurs d'information sur les sols |
|  | Localisations des sites industriels                                |  |   |
|  | Zones des sites industriels  |  |   |
|  | Localisation des anciens sites industriels et activités de service |  |   |
|  | Zones des anciens sites industriels et activités de service        |  |   |

### Les autres servitudes d'utilité publique :

Des canalisations de transport de matières dangereuses (une canalisation d'hydrocarbures liquides et une canalisation gaz) traversent le ban communal à plus de 250 mètres au sud du secteur (direction Sud-Ouest / Nord/Est), ainsi qu'une ligne de haute tension. Par ailleurs une ligne de moyenne tension électrique, en sous-terrain, longe la rue des bleuets en direction du sud du ban communal. Une servitude d'alignement relative aux voies communales est notée.



### 2.4.1.1. Conclusions

#### Conclusion sur la vulnérabilité du site et de la commune :

#### Conclusion sur la valeur environnementale du terrain :

Si le ban communal présente une certaine vulnérabilité, divers risques et contraintes, le site envisagé pour l'ouverture à l'urbanisation ne présente pas de valeur ou risque environnementaux fondamentalement incompatibles avec son ouverture à l'urbanisation. Pour rappel, ce secteur est directement contigu au tissu urbain, dans lequel il s'intègre en renforçant la compacité de l'agglomération. La consommation de foncier agricole sera limitée, La consommation de foncier agricole sera limitée *sur les 0,86 ha de la zone, à 0,40 ha* soit 1,2 pour mille de la surface des zones A de la commune, prélèvement relativement imperceptible. Par ailleurs une partie des parcelles agricoles sont déjà enclavées dans le tissu urbain existant.

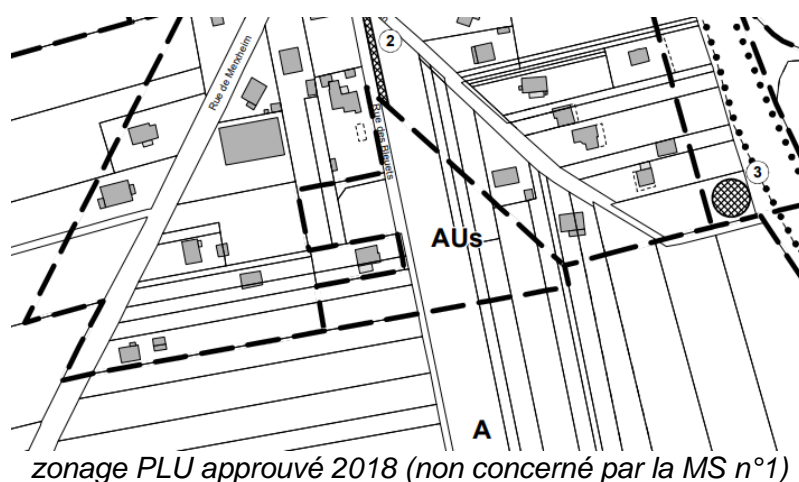
## 2.5. Dispositions modificatives

### 2.5.1. Modification du règlement graphique

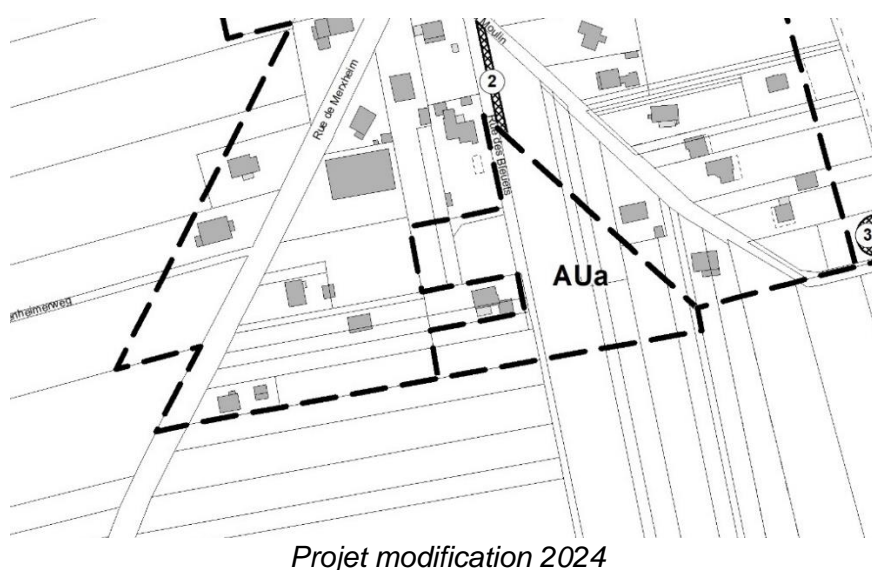
La présente modification entraîne le reclassement de 0.86 ha de zone AUs en zone AUa. Le tracé du zonage n'est pas modifié : seule l'affectation est modifiée.

Pour mémoire :

Extrait du règlement graphique AVANT modification pour les 2 secteurs concernés



Extrait du règlement graphique APRÈS modification



### 2.5.2. Définition d' Orientations d'Aménagement et de Programmation pour ce secteur

Ce secteur ne faisait pas l'objet d'une OAP et n'était pas soumis à une urbanisation programmée dans le temps. Il convient donc de définir des orientations pour ce secteur afin d'encadrer son urbanisation future. L'aménagement du secteur se fera en une seule opération d'ensemble ; elle prévoit les conditions de desserte secondaire, et le traitement paysager en interface avec l'espace agricole contigu au sud. Il est préconisé une transition d'une certaine densité à caractère arbustif et arborescent.

Le règlement de la zone AUa restera inchangé.

### 2.5.2.1. Création de l'OAP du secteur AUa Sud rue des bleuets

Pour mémoire, le secteur est constitué de plusieurs parcelles situées au sud de la rue des Moulins et desservie par l'amorce de la rue des Bleuets -qui sera élargie conformément à l'emplacement réservé n°2 inscrit au PLU et sera prolongée-, il est localisé dans un environnement peu dense de maisons individuelles. Les pages 3, 6 à 8 de l'OAP sont complétées.



| Mesures /choix   | Justifications  |
|--|---|
| Futur secteur desservi par la rue des bleuets, axe primaire du secteur se greffant elle-même sur la rue du Moulin                                  | Afin d'assurer une bonne greffe avec le tissu urbain existant et pour engendrer la moindre gêne sur la circulation publique, un accès unique est imposé au niveau de la rue des Bleuets.  |
| Desserte interne par deux axes secondaires.  | Depuis la rue des Bleuets, deux accès/amorces voiries seront aménagés pour desservir la profondeur constructible Est/Ouest. Des espaces de retournement permettront une circulation aisée et sécurisée.   |
| Imposition d'un traitement paysager en interface avec l'espace agricole sud par l'aménagement d'une haie arbustif/arborescente<br>Arbres à planter | L'aménagement d'une haie participe à l'insertion paysagère du futur secteur urbanisé. Cette transition paysagère sous forme arborescente ou arbustive est inscrite dans le secteur AUa, au sud de celui-ci et repéré sur l'OAP par une trame particulière. Ce traitement paysager est à réaliser au sein du secteur AUa.<br><i>Cette haie arbustive et arborescente constituera une transition paysagère forte.</i> |
| Phasage pour le secteur.   | Le secteur AUa sera aménagé en une seule opération d'ensemble à l'horizon 2025/2026.  |



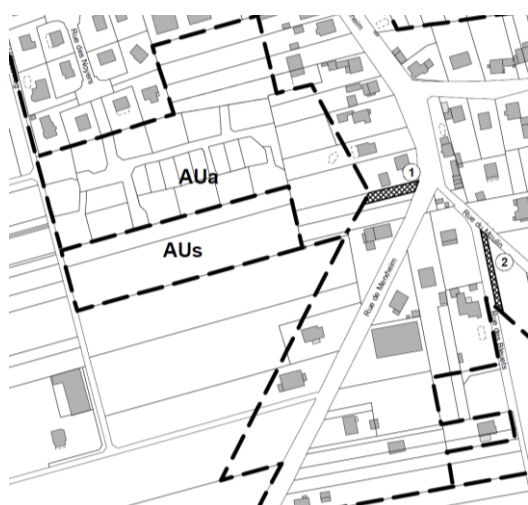
### 3.2. Contexte de la modification

A la faveur de cette procédure de modification, il est décidé de reclasser la zone AUs (cf. extrait ci-dessus et ci-dessous), localisée au Sud-Ouest du village en zone A afin d'entériner de façon définitive le caractère agricole des près de 0.8 ha (0.72ha) de terrains concernés. Il s'agit d'un choix notable de la municipalité de reverser ces espaces en zone naturelle agricole et un indicateur fort de la volonté de maîtriser les consommations potentielles d'espace agricole.

### 3.3. Dispositions modificatives

#### 3.3.1. Modification du règlement graphique

Extrait du règlement graphique 1/2000 AVANT modification (2018 /2022)

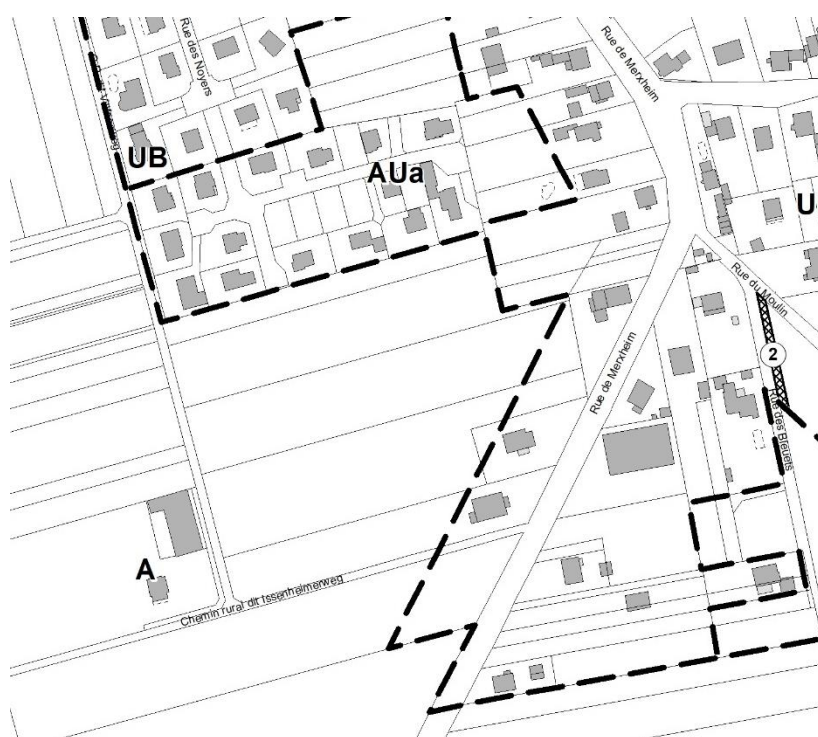


Extrait PLU approuvé 2018



Extrait modification PLU avril 2022

Extrait du règlement graphique 1/2000 APRES modification (2024)





### 3.3.2. Autre document

Ce deuxième point de la modification n'entraîne **pas de modification du règlement écrit**.

### 3.4. Modifications du zonage:récapitulatif des 2 points de la modification

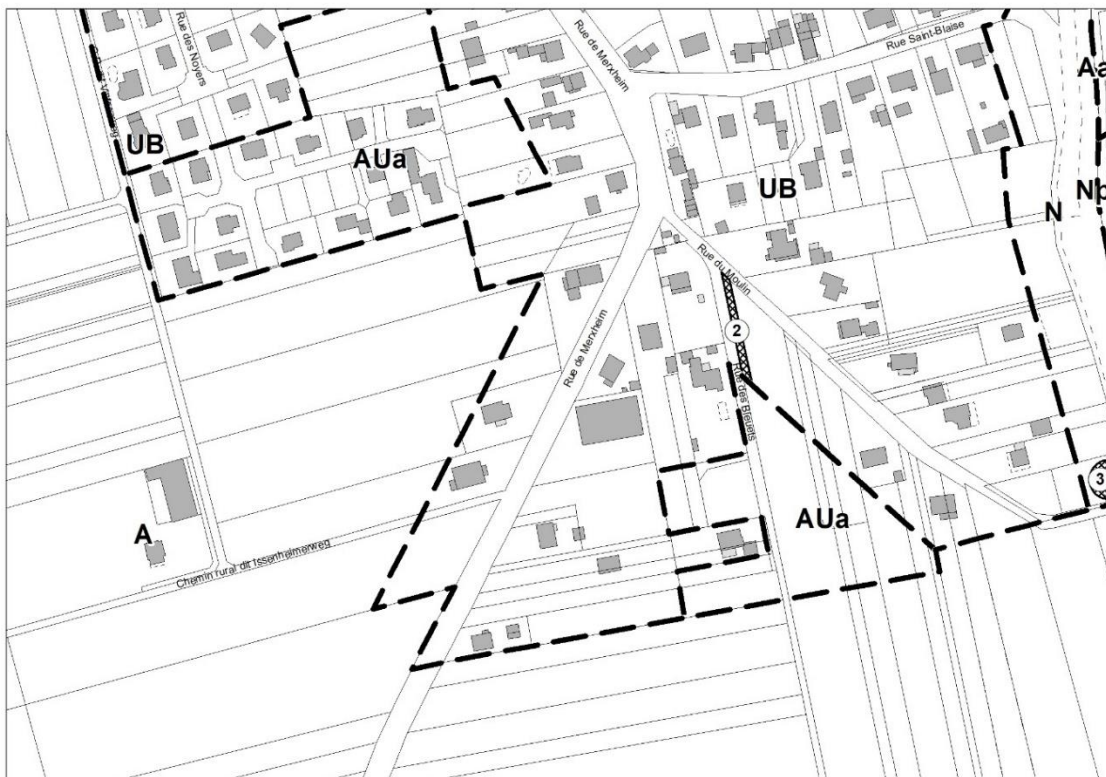
Extrait du règlement graphique AVANT modification pour les 2 secteurs concernés



Zonage modifié MS n°1

et zonage PLU approuvé (non concerné par la MS n°1)

Extrait du règlement graphique APRÈS modification 2024



## 4. Tableau des surfaces modifiées

| Zone /secteur | PLU avant modification |                | PLU APRES modification 2024 |                |
|---------------|------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
|               | NB                     | SURFACES EN HA | NB                          | SURFACES EN HA |
| A             | 1                      | 335,4          | 1                           | 336,1          |
| Aa            | 3                      | 302,9          | 3                           | 302,9          |
| AUa           | 3                      | 3,7            | 4                           | 4,6            |
| AUs           | 3                      | 4,0            | 1                           | 2,4            |
| N             | 2                      | 135,3          | 2                           | 135,3          |
| Np            | 1                      | 0,9            | 1                           | 0,9            |
| UA            | 1                      | 10,2           | 1                           | 10,2           |
| UB            | 1                      | 26,8           | 1                           | 26,8           |
| UBa           | 1                      | 2,5            | 1                           | 2,5            |
| <b>total</b>  |                        | 821,7          |                             | 821,7          |

Attention les chiffres des surfaces sont arrondis

Au total, la modification effectuée conduit à classer :

- ✓ le secteur AUs Sud de 0.86 Ha en secteur AUa (arrondi à 0.9 Ha dans le tableau)
- ✓ le secteur AUs Sud-Ouest de 0,72 ha en zone A agricole (arrondi à 0.7 Ha dans le tableau).

## 5. Les incidences prévisibles des modifications et les mesures environnementales prises dans le projet

Les paragraphes suivants développent les incidences prévisibles sur l'environnement de l'ensemble des points traités dans la présente procédure de modification.

### 5.1. Ouverture à l'urbanisation de la zone AU Sud et préservation

#### 5.1.1. Principales incidences prévisibles

Par sa surface raisonnée (environ 0,86 ha) l'ouverture à l'urbanisation portée par la présente procédure de modification du PLU aura des incidences sur l'environnement limitées. Le tableau suivant liste les effets prévisibles du projet :

| Effets positifs  | Effets négatifs   |
|--|---|
| <b>Contexte physique</b>   |   |
| <p>Pas de prélèvement dans la nappe et pas de rejet direct dans le milieu naturel.</p> <p>Un réseau d'assainissement suffisant pour supporter les opérations prévues.</p> <p>Pas d'affouillement ou d'exhaussement du sol autre que ceux liés aux opérations autorisées.</p> | <p>Augmentation ponctuelle du ruissellement des eaux pluviales dans le secteur AUa.</p> |
| <b>Perception paysagère</b>  |   |
| <p>Mise en place d'un aménagement paysager au sud du secteur AUa par la constitution d'une haie arbustive et arborescente.</p>   | <p>Consommation d'espaces de 0,86 ha contigu au tissu urbain.</p>                       |
| <b>Risques et nuisances</b>  |   |
| <p>Pas de risques relevés sur le secteur AUa nouveau (pas de Zone Inondable, ni Zone Humide, ni Installation Classée...)</p>   |   |
| <b>Environnement humain</b>  |   |
| <p>Nouvelle offre de logements (qualité et mixité) pour la population.</p> <p>Soutien de la démographie villageoise et renouvellement de la population.</p> <p>Accueil de nouveaux habitants.</p> <p>Maintien et développement des services et équipements publics.</p>      |   |

| Effets positifs   | Effets négatifs   |
|---|---|
| <b>Hygiène, santé et salubrité publique</b>   |   |
| Développement urbain compatible avec le volume de la ressource en eau potable. Capacités d'assainissement suffisantes.  | Augmentation modérée la production de déchets, suite à la construction de nouveaux logements.<br>Légère augmentation des émissions de gaz à effet de serre en raison du fonctionnement des nouvelles constructions et de la circulation automobile induite. |
| <b>Milieus naturels</b>   |   |
| Espaces actuels composés de champs sans végétation notable de type haies endogènes, bosquets, vergers ou arbres remarquables : pas de destruction   | Artificialisation de 0,86 ha d'un secteur AUs dans le PLU approuvé.   |
| <b>Consommation foncière</b>  |   |
| Gain de 0,7 ha d'espaces agricole et naturel. Bilan positif de cet objectif de la municipalité de reversement de cet espace en zone agricole. Retour à l'espace agricole et naturel de terrains classés dans le PLU approuvé en zone AUs. Préservation de ces espaces par classement en A agricole. |   |

## 5.2. Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du secteur AUs et de l'environnement

Le tableau suivant liste les dispositions de nature à préserver l'environnement du projet.

| Dispositions du PLU en vigueur<br>(règlement AUa non modifié)<br>OAP (modification 2024)  | Pièces du PLU concerné |
|---|------------------------|
| <b>Cadre de vie urbain</b>  |                        |
| Choix d'un urbanisme qui interdit l'implantation de bâtiments au gabarit hors d'échelle par rapport à l'environnement urbain.                                     | Règlement écrit        |
| Interdiction des occupations et utilisations du sol susceptibles de créer des nuisances (habitat, service public, commerces d'activité de services et de bureau). | Règlement écrit        |

|  |                 |
|--|-----------------|
| Implantation à l'alignement de la voie ou avec un recul minimal de 2 mètres, implantation possible sur limite séparative                                 | Règlement écrit |
| Mesures destinées à favoriser la biodiversité par des obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations.                         | Règlement écrit |
| Secteur AUa établi selon un souci de continuité de la trame viaire, d'insertion harmonieuse.   | OAP et zonage   |
| <b>Paysage</b>   |                 |
| Maintien du caractère groupé de l'agglomération. Volonté de ne pas dépasser les limites actuelles de l'enveloppe urbaine, respect de l'identité du site. | OAP et zonage   |
| Mise en place d'un aménagement paysager au sud du secteur AUa (et le long de la rue des bleuets)   | OAP             |

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>Risques, nuisances, contraintes</b>  |                 |
| Obligation de raccordement des constructions aux réseaux collectifs d'assainissement et d'eau potable.  | Règlement écrit |
| <b>Transport, énergie</b>   |                 |
| Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires et photovoltaïques. | Règlement écrit |

## 6. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Compte tenu de leurs portées limitées, les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont compatibles avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié (dont le SCoT) ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique existantes.

## 7. Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

1. Note de présentation
3. Règlement graphique – Extraits du zonage modifié
- 4.a. Orientations d'aménagement et de programmation

# ANNEXES

**Parcelles non construites en zones urbaines  
Potentiel mobilisable - Commune de Gundolsheim**



| ID_CODEZON | Flrst_LB | Surf ha |
|------------|----------|---------|
| UA-1       | 01_UA    | 0,1     |
| UB-4       | 02_UB    | 3,3     |
| AUa-3      | 09_AU    | 0,9     |
| AUa-5      | 09_AU    | 0,8     |
| AUa-6      | 09_AU    | 0,6     |
| AUa-8      | 09_AU    | 1,0     |
| AUs-7      | 09_AU    | 2,1     |





# Caractérisation des parcelles non construites en zones urbaines Commune de Gundolsheim



- Permis de construire autorisés depuis 2021
- Potentiel mobilisable
- Projet en cours
- Peu ou pas exploitable
- Equipement
- Exploitation agricole
- Jardin d'une même unité foncière


 Sources : DGI 2024, Sstadel 07/2024

0 90 180 Mètres

Tableau des superficies totales des espaces caractérisés (en Ha):

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| 1 potentiel             | 1,2 |
| 2 projet                | 0,3 |
| 3 pas exploitable       | 0,7 |
| 4 équipement            | 0,1 |
| 5 exploitation agricole | 0,7 |
| 6 jardin UF             | 0,4 |

