



Mairie de Gundolsheim
Madame le Maire
68250 GUNDOLSHEIM

Sainte Croix en Plaine, le 24 Juin 2024

Service Gestion du Territoire

Objet

Avis sur la Modification
N°2 du P.L.U de Gundolsheim

Référence

FR/1691

Dossier suivi par

Frédéric ROY
03 89 20 98 03
frederic.roy@alsace.chambagri.fr

Madame le Maire,

Par courrier réceptionné dans nos services le 31 mai 2024, nous accusons réception du projet de modification N°2 du PLU de la commune de Gundolsheim.

Le projet consiste à :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone AUs Sud d'une surface de 0,71 ha dans la perspective d'un projet d'habitat desservi depuis la rue des Bleuets.
- Fermer à l'urbanisation la zone AUs Sud-Ouest d'une surface de 0,8 ha et la reclasser en zone agricole A de façon définitive.

Cette modification du PLU s'applique à deux futures zones urbaines de la commune de Gundolsheim et impactent sur une grande partie de leurs périmètres des parcelles agricoles de production.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUs Sud générera une consommation de foncier agricole de 0.40 ha sur les 0.71 ha que compte cette zone d'extension. A noter, qu'une partie des parcelles agricoles présentes sont déjà enclavées dans le tissu urbain existant.

A contrario, la commune a décidé la fermeture à l'urbanisation de la zone AUs Sud-Ouest qui rétrocède une surface agricole de 0.70 ha. Cette décision de fermeture va dans le sens de l'avis de la Chambre d'agriculture d'Alsace du mois de Juillet 2017 sur le PLU en cours d'application. Nous demandons que soient revues à la baisse les zones AUs, non urbanisables de suite dans le PLU, afin de correspondre à une réelle volonté d'économie du foncier agricole.

De telles mesures vont dans le sens de la modération de la consommation d'espace agricole et de lutte contre l'étalement urbain affiché dans le PADD approuvé en 2018.

Siège Social

Site du Bas-Rhin

Espace Européen de l'Entreprise
2, rue de Rome
SCHILTIGHEIM – CS 30022
67013 STRASBOURG Cedex
Tél : 03 88 19 17 17
Fax : 03 88 83 30 54
Email : direction@alsace.chambagri.fr

Site du Haut-Rhin

11, rue Jean Mermoz
BP 80038
68127 SAINTE CROIX EN PLAINE
Tél : 03 89 20 97 00
Fax : 03 89 20 97 01
Email : direction@alsace.chambagri.fr

REPUBLIQUE FRANCAISE

Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 130 018 153 00010
APE 9411Z

www.alsace.chambagri.fr

L'ouverture de la zone AU, rue des Bleuets fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Celle-ci propose la production minimale de 20 logements par hectare. Cette densité est en corrélation avec la volonté affichée dans le PADD de densifier au maximum la tache urbaine.

De même, il est prévu la mise en place d'un espace de transition végétale dense à créer entre le milieu urbain et le milieu agricole.

Nous demandons que soit précisée dans le document de modification du PLU que la mise en place de cette espace de transition soit imputée au futur secteur constructible AUa. De plus, dans le cadre de l'application des Zones de Non Traitements (ZNT) cette bande de transition doit être identifiée et faire l'objet d'une délimitation parcellaire par la mise en place d'une parcelle cadastrale spécifique.

Concernant le secteur AUa, rue de Merxheim, nous demandons que soit enlevé des documents cartographique de l'OAP le secteur AUs Sud-Ouest qui sera retiré du zonage du PLU actuel via ce projet de modification du PLU. Cette demande est formulée dans le cadre de la mise en compatibilité entre le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Au regard des documents présentés et de notre analyse, nous émettons un avis favorable sur la présente modification sous réserve de la prise en compte de nos remarques formulées précédemment.

Nous vous prions de croire, Madame le Maire, en nos meilleures salutations.

Frédéric ROY
Chargé de missions Urbanisme

