



# PRÉFET DU HAUT-RHIN

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

SERVICE CONNAISSANCE, AMÉNAGEMENT ET URBANISME

BUREAU URBANISME ET PLANIFICATION TERRITORIALE

Affaire suivie par : Héroïse LARONCHE

Tél. : 03 89 24 84 55

heloise.laronche@haut-rhin.gouv.fr

Colmar, le 17 JUL. 2024

Le directeur départemental des  
territoires du Haut-Rhin

à

Madame la Maire  
24 rue Principale  
68250 GUNDOLSHEIM

Objet : Projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme

Madame la Maire,

Par transmission du 30 mai 2024, la commune a notifié au préfet le projet de modification n°1 de son PLU, portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUs en l'inscrivant en zone AUa de 0,71 ha ainsi que sur le reclassement d'une zone AUs en zone agricole (A).

Par délibération du 14 avril 2023, la commune de Gundolsheim expose les justifications tendant à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUs Sud, sur le fondement de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme.

Ce projet, qui permettra la réalisation d'une opération d'habitat d'environ 16 logements, appelle les remarques suivantes.

## 1. Justification de l'utilité d'ouvrir une zone à urbaniser

L'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme dispose que « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie 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 précitée précise que ce choix découle de la prise en compte de différents pa-

Direction départementale des territoires du Haut-Rhin  
Cité administrative – Bâtiment tour – 68026 Colmar cedex  
Tél. : 03 89 24 81 37  
www.haut-rhin.gouv.fr



ramètres, notamment « *des 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* ».

Un inventaire des dents creuses disponibles au sein de son emprise urbaine permet de préciser en quoi la construction de nouveaux logements ne peut se faire dans ces zones. Cet inventaire est absent du projet de modification notifié et de la délibération motivée.

La vacance des logements dans la commune s'élève à 8,8 % en 2020, soit 31 logements (données INSEE). Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) « *axe 2 – promouvoir une évolution de Gundolsheim dans le respect du site et du cadre villageois* » précise « *la mobilisation de ces logements participe à la mise en valeur et à la dynamisation du patrimoine bâti* ». Or, ni le projet de modification notifié et ni la délibération n'exposent la mobilisation de la vacance comme alternative à la création de nouveaux logements.

Concernant le secteur rue de Rouffach la délibération évoque « *à brève échéance, la mise en œuvre d'une opération d'aménagement* », et reste muette sur le secteur rue de Merxheim. La commune est invitée à apporter des précisions complémentaires sur le nombre total de logement projetés dans ces deux secteurs avec un échéancier de fin de construction afin d'obtenir une vision éclairée du nombre de logements construits. La commune reste également muette sur les possibilités de mutation ou de réhabilitation du bâti existant.

## **2. Les zones à urbaniser identifiées dans le PLU**

Le PLU de la commune, approuvé le 15 octobre 2018 et qui projette un niveau de population de l'ordre de 950 à 970 habitants, identifie six zones à urbanisation différée pour un total de 7,7 ha :

- trois secteurs AUa, d'une superficie totale de 3,8 ha ;
- trois secteurs AU, d'une superficie totale de 3,9 ha.

Les secteurs AUa seront aménagés à court ou moyen terme, et les secteurs AU ne pourront évoluer que par voie de modification ou de révision afin de phaser le développement à l'urbanisation.

Le projet de modification notifié apporte des précisions sur l'aménagement de ces zones identifiées dans le PLU approuvé du 15 octobre 2018.

### **a) les secteurs à urbanisation immédiate (AUa)**

Le secteur AUa rue de Rouffach de 1ha est voué « *à brève échéance à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement* » (note de présentation p.8). Si l'on peut estimer le nombre de logements d'après la densité applicable retenue par le SCoT qui est 20 logements/ha, le projet ne précise pas le nombre définitif de logements ainsi que le calendrier avec les échéances. **La collectivité est invitée à préciser ces éléments.**

Le secteur AUa rue de Merxheim est « *en cours de finalisation quant à son aménagement (une quinzaine d'implantations actuellement)* » (note de présentation p. 9). Comme pour le secteur AUa rue de Rouffach, le projet ne précise pas le nombre définitif de logements ainsi que le calendrier reprenant les échéances. **La collectivité est invitée à préciser ces éléments.**

Enfin, le secteur AUa rue du Dorfgraben, le projet de modification évoque une rétention foncière, malgré plusieurs tentatives d'engager une procédure d'AFU, les propriétaires « *souhaitant maintenir leur terrain en l'état sous forme de jardin au coeur du village* » (note de présentation p. 8).

Si une tentative d'engager une procédure d'AFU a échoué, ce n'est pas le seul outil disponible pour lutter contre la rétention foncière. Les établissements publics fonciers (EPF) peuvent accompagner les communes dans la définition de leur projet et favoriser l'optimisation du foncier. Leurs compétences en ingénierie foncière permettent d'assister les collectivités dans la définition d'une stratégie foncière d'anticipation. **La commune est invitée à se rapprocher d'un EPF (EPF d'Alsace par exemple) afin d'évaluer les possibilités pour lutter contre cette rétention foncière.**

En outre, si la commune souhaite exclure ce secteur de l'urbanisation, dans le but de conserver un îlot de nature au sein du tissu bâti, elle est invitée à accorder au site une affectation correspondant à cette ambition et à identifier des outils pour mettre en œuvre cette renaturation (EBC, OAP par exemple), par une autre procédure d'évolution.

**En tout état de cause, en cumulant ces deux opérations d'aménagement, 35 logements sont construits ou en cours de construction dans les secteurs AUa.**

#### **b) les secteurs AUs**

Dans le secteur AUs rue du Markstein, « *les propriétaires ne souhaitent pas l'urbanisation des parcelles* » (note de présentation p. 8). Comme évoqué supra, **la commune peut solliciter le soutien d'un EPF ou reclasser ce secteur avec une OAP pour y maintenir un poumon vert dans la commune, à l'occasion d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme.**

Le projet notifié reclasse le secteur AUs rue de Merxheim en zone agricole, la commune souhaitant « *entériner de façon définitive le caractère agricole* » ce secteur (note de présentation p. 22).

Enfin, le projet reclasse le secteur AUs Sud en zone AUa, afin de permettre un projet d'habitat de 16 logements sur une superficie de 0,71 ha.

**Face à une population en stagnation depuis 2009 (728 habitants en 2009 contre 725 habitants en 2020 ; données INSEE), les prévisions démographiques projetées du PLU approuvé en 2018 (950/970 habitants), qui ont justifié les différentes zones à urbaniser, sont contredites par la réalité. Avec les deux opérations d'aménagement des zones AUa, représentant un total minimum de 35 logements, la présence de 31 logements vacants, l'absence d'inventaire des dents creuses et la possibilité de réhabilitation ou mutation du bâti existant, la commune n'a pas fait la démonstration de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUs au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.**

Il est rappelé à la commune que « *six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application*

du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports » (article L. 153-27 du code de l'urbanisme). Le PLU de la commune étant approuvé à la date du 15 octobre 2018, la collectivité est invitée à engager cette analyse, qui pourra permettre de guider ses choix quant à l'aménagement projeté. De plus, la commune devra établir un rapport triennal sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) au niveau local, au titre des dispositions de la loi climat et résilience du 22 août 2021.

En outre, elle fixe également l'objectif de diviser par deux la consommation d'espace entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente, puis parvenir à l'absence de toute artificialisation nette en 2050. Le bilan de la consommation foncière indique une consommation de 2,3 ha entre 2011 et 2020 soit 0,2 ha/an (source : <https://mondiagartif.beta.gouv.fr>). Avec un objectif non réglementaire de réduction de 50 %, la consommation cumulée de la période 2021-2030 projetée s'élève à 1,1 ha. La mobilisation d'espaces vides au sein de l'emprise urbaine représente de la consommation d'espaces. La commune doit être vigilante quant à la modération de la consommation d'espaces en inscrivant son projet dans une logique de sobriété foncière.

Au vu des éléments fournis, ni la délibération du 14 avril 2023 ni le projet de modification notifié permettent de fonder l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, le besoin n'étant clairement pas démontré. La collectivité est invitée à apporter des informations complémentaires sur le bien-fondé de ce projet au regard de l'article de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme (dents creuses, vacances, réhabilitation et mutation du bâti) afin de ne pas fragiliser cette procédure de modification sur le plan juridique.

### 3. Adaptation du règlement écrit au changement climatique

Sans préjudice des éléments cités ci-dessus, « le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions » (art. L. 151-17 du code de l'urbanisme).

Afin de faire face au changement climatique, il est demandé à la collectivité d'inclure dans son règlement écrit une disposition qui limite la superficie maximale d'imperméabilisation par le biais de coefficients tels que le coefficient de ruissellement ou le coefficient d'emprise au sol, ces outils permettant de favoriser la perméabilité des sols.

**La collectivité est invitée à prendre en compte les différentes remarques et d'apporter les justifications nécessaires sur le bien fondé de ce projet.**

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, veuillez agréer, madame la maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le directeur départemental des territoires  
du Haut-Rhin

  
Arnaud REVEL