



Commune de **GUNDOLSHEIM**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

portant sur le projet de

**Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Prescrite par arrêté de Mme le Maire de la commune de Gundolsheim,  
du 13 septembre au 1er octobre 2024.

**Rapport et conclusions du Commissaire enquêteur**

**René JACQUES**

## SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| <b>Rapport du commissaire enquêteur</b>     | 3  |
| I - Généralités – Objet de l'enquête        | 3  |
| II - Présentation générale de la commune    | 3  |
| III - Présentation de la modification n° 2  | 4  |
| IV - Organisation de l'enquête              | 6  |
| A - Désignation du commissaire enquêteur    | 6  |
| B - Préparation de l'enquête                | 6  |
| C - Arrêté d'organisation                   | 6  |
| D – Publicité                               | 7  |
| V - Déroulement de l'enquête                |    |
| A - Contenu du dossier d'enquête            | 7  |
| B – Permanences                             | 8  |
| C - Visite des lieux                        | 8  |
| D - Clôture de l'enquête                    | 8  |
| E - Réunions                                | 8  |
| VI - Examen des observations du public      | 8  |
| <br>  |    |
| <b>Conclusions du commissaire enquêteur</b> | 10 |
| Objet de l'enquête                          | 10 |
| Procédure et déroulement                    | 10 |
| La situation                                | 11 |
| Les besoins en logements                    | 11 |
| Les voies possibles                         | 11 |
| La zone AUs "Rue des Bleuets"               | 13 |
| La zone AUs "Rue de Merxheim"               | 14 |
| <br>  |    |
| Avis Favorable du commissaire enquêteur     | 14 |

# RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

---

## I - GENERALITES : OBJET DE L'ENQUETE

A - L'enquête publique objet du présent document concerne le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme – qui sera désigné ultérieurement par l'acronyme PLU – de la commune de GUNDOLSHEIM (Haut-Rhin).

B - La commune de Gundolsheim dispose d'un PLU approuvé le 15 octobre 2018. Ce document s'appuie sur quatre axes structurants qui figurent au Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Axe 1: assurer le dynamisme commercial
- Axe 2 : promouvoir une évolution de la commune dans le respect du site et du centre villageois
- Axe 3 : conforter la dimension rurale de la commune et valoriser le patrimoine naturel et paysager
- Axe4 : préserver et économiser les ressources et l'énergie et prévenir les risques naturels

Le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée n° 1 en date du 11 avril 2022. Très limitée dans son ampleur, elle a porté sur le reclassement de 21 ares d'une zone AUa en zone UB et la suppression corrélative d'un emplacement réservé.

C - Par délibération du 14 avril 2023 le conseil municipal a décidé de mettre en œuvre une deuxième procédure de modification du PLU, dénommée Modification n° 2, portant sur deux aspects distincts :

- ouverture à l'urbanisation d'une zone AUs de 0,86 hectare reclassée en zone AUa ;
- reclassement en zone agricole A d'une zone AUs de 0,72 hectare.

D - Le président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), saisi par la maire de Gundolsheim le 28 mars 2024 en application des articles R. 104-33 et 34 du code de l'urbanisme, a fait savoir par son avis conforme rendu le 6 mai 2024 qu'il partageait l'estimation de la personne responsable : il n'était pas nécessaire de soumettre ce projet de modification n° 2 à évaluation environnementale.

E - En application de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, ce projet de modification du PLU est soumis par le maire à enquête publique, car il comporte la réduction d'une zone à urbaniser AUs reclassée en zone agricole A.

## II - PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

Située à dix-sept kilomètres au sud de la ville de Colmar et à trois kilomètres au sud de la ville de Rouffach, Gundolsheim est une commune de la plaine d'Alsace. Après une période de

stagnation autour de 725 habitants entre 2008 et 2018 qui succédait à une croissance continue de 1968 à 2008 (+ 93 %), elle comptait 735 habitants en 2021 (Insee) et environ 750 à l'heure actuelle.



Le ban communal a une surface de 820 hectares, dans un format presque rectangulaire de cinq kilomètres d'est en ouest et de deux kilomètres dans le sens nord-sud. Sa topographie de plaine, autour de la cote 210 (au niveau de la mairie), est caractérisée par des pentes très faibles, de l'ordre de un pour mille selon les deux axes E-O et N-S. Le territoire est traversé par la voie ferrée Strasbourg-Bâle et par la RD 83 Colmar-Belfort.

La commune fait partie de la Communauté de Communes "Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux".

Son territoire est couvert par le SCoT "Rhin Vignoble Grand Ballon" approuvé le 14 décembre 2016 qui, dans l'organisation de l'armature urbaine de son territoire, classe Gundolsheim dans la catégorie des communes "village".

### III – PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°2

Le premier thème du projet de modification est l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUs située au sud du village, rue des Bleuets et desservie par la rue du Moulin. Elle sera reclassée en zone AUa. D'une surface de 0,86 ha elle permettra la réalisation d'une opération d'habitat d'environ 16 logements à même de conforter la vitalité du village et la pérennité des équipements scolaires et associatifs, en répondant aux critères de densité urbaine du SCoT (20 logements par hectare) et en complétant la trame urbaine. Une orientation d'aménagement et de programmation

(OAP) est associée à cette évolution du zonage ; ses principes s'imposent à l'opération d'habitat envisagée.

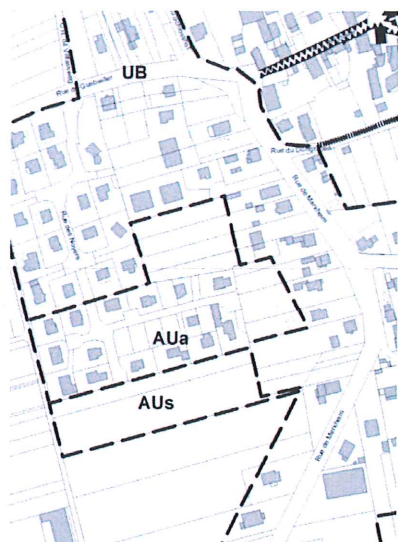
Ce choix en matière d'urbanisme découle de la prise en compte de différents paramètres :

- terrains d'un seul tenant d'une superficie suffisante pour implanter une opération d'ensemble ;
- 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 avec des propriétaires favorables à l'ouverture à l'urbanisme.



Le second thème de la modification est le reclassement en zone A de la zone AUu localisée au sud-ouest du village à proximité de la rue de Merxheim, d'une surface de 0,72 hectare. Ceci entérine de façon définitive le caractère agricole des terrains concernés, en affirmant le choix notable de la municipalité de reverser ces espaces en zone naturelle agricole.



## IV - ORGANISATION DE L'ENQUETE

### A – Désignation du commissaire enquêteur.

Conformément à l'article R123-5 du code de l'environnement, madame le maire de Gundolsheim a saisi le président du tribunal administratif de Strasbourg en lui demandant la désignation d'un commissaire enquêteur, par lettre enregistrée au tribunal le 7 juin 2024.

Par décision du 21 juin 2024 le magistrat délégué du tribunal administratif de Strasbourg m'a désigné comme commissaire enquêteur de l'enquête publique envisagée.

### B – Préparation de l'enquête.

Après un premier contact avec le secrétariat de la mairie le 25 juin, suivi de relances de ma part, c'est le 15 juillet que j'ai pu rencontrer en mairie M. Jean-Claude MURÉ, chargé du secrétariat de la mairie. Il m'a remis le dossier préparé par l'ADAUHR, organisme d'études que la commune a chargé de l'accompagner dans ses démarches. Nous avons arrêté en commun les dates de l'enquête et des permanences.

Ayant fait observer que le dossier présenté, de nature technique, ne suffisait pas à former un dossier d'enquête publique, des échanges de mails ultérieurs ont porté sur la structure du dossier d'enquête final et sur la teneur de la note élaborée en application de l'article R123-8 du code de l'environnement. Ils ont concerné également le projet d'arrêté d'organisation de l'enquête et l'avis dans la presse.

Les avis des personnes publiques associées, qui avaient été destinataires du dossier de modification du PLU par envois des 16 et 30 mai 2024, m'ont été communiqués par mail le 2 août (avis du préfet - DDT) et le 22 août dans le dossier finalisé.

J'ai reçu le 10 septembre la copie du dossier d'enquête en format papier, comme le prévoit l'article R123-5 du code de l'environnement.

### C - Arrêté d'organisation

Madame le maire de Gundolsheim a pris le 12 août 2024 un arrêté 20/2024 "mettant à l'enquête publique le projet de modification n° 2 du PLU".

Cet arrêté a prévu le déroulement de l'enquête pendant une durée de dix-neuf jours consécutifs, du vendredi 13 septembre au mardi 1er octobre 2024 inclus. Le dossier d'enquête sur support papier et le registre coté paraphé par mes soins ont été déposés en mairie et mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Le dossier d'enquête complet a été mis en ligne et était consultable sur le site internet de la commune [www.gundolsheim.fr](http://www.gundolsheim.fr) pendant toute la durée de l'enquête. L'avis au public a été mis en ligne le 27 août.

Un accès gratuit au dossier a été assuré sur un poste informatique de la mairie, aux mêmes dates et horaires que l'accès au dossier « papier ».

Le public pouvait envoyer ses observations par courrier électronique à l'adresse mail de la mairie : [mairie@gundolsheim.fr](mailto:mairie@gundolsheim.fr).

## D – Publicité

La parution de l'avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête publique a été prévue dans deux journaux publiés dans le département, à savoir "L'Alsace" et "Les Dernières Nouvelles d'Alsace - DNA", en application des prescriptions de l'article 8 de l'arrêté 20/2024.

Les publications sont intervenues les mêmes jours dans les deux journaux, soit :

- le 24 août, plus de quinze jours avant le début de l'enquête ;
- le 14 septembre, dans les huit premiers jours de l'enquête.

L'arrêté a été affiché au tableau officiel de la mairie.

L'avis a été également publié sur le site internet de la commune et sur l'application Panneau Pocket, où l'information a été lue 540 fois.

Enfin l'avis a été affiché sur le terrain, sur les deux sites concernés, dès le 24 août.

## V – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### A - Composition et contenu du dossier d'enquête.

Le dossier mis à la disposition du public, sous forme « papier » comme sous forme électronique, était composé des pièces suivantes :

- 1 - Note de présentation (28 pages)
- 2 - Règlement graphique (extrait du plan de zonage au 1/2000)
- 3 - Orientations d'aménagement et de programmation
- 4 - Avis conforme du 6 mai 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Grand Est

*Par son avis conforme, la MRAe rejoint l'estimation de la maire de Gundolsheim, qui a considéré qu'il n'est pas nécessaire de soumettre la modification du PLU à évaluation environnementale. Elle recommande de limiter la consommation foncière supplémentaire en mobilisant le potentiel de dents creuses et de logements vacants.*

- 5 - Note de présentation (article R123-8, 2° et 3°, du code de l'environnement)

- 6 - Avis des personnes publiques associées :

- 31 mai 2024 - Région Grand Est

*Simple accusé de réception.*

- 24 juin 2024 - Collectivité européenne d'Alsace

*Une remarque sémantique à propos du reclassement en zone A ; manque l'analyse des dents creuses et de la vacance.*

- 24 juin 2024 - Chambre d'Agriculture Alsace

*L'espace de transition végétale est à imputer au futur secteur constructible AUa. Une OAP à corriger.*

- 8 juillet 2024 - Syndicat Mixte du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon

*Projet compatible avec le SCoT ; recommandation pour l'adaptation au changement climatique. Rappels du processus "ZAN". issu de la loi Climat et Résilience.*

- 17 juillet 2024 - Préfecture / DDT du Haut-Rhin

*Au vu des éléments fournis, ni la délibération du 14 avril 2023 ni le projet de modification ne permettent*

*de fonder l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUs, le besoin n'étant clairement pas démontré.*

*Le règlement doit être adapté au changement climatique en intégrant une disposition qui limite la superficie maximale d'imperméabilisation.*

- 2 août 2024 - Chambre des Métiers d'Alsace

*Sans observation.*

#### B - Permanences.

Je me suis tenu à la disposition du public durant trois permanences en mairie de Gundolsheim, comme mentionné à l'article 5 de l'arrêté d'organisation, selon le dispositif suivant : les vendredi 13 septembre de 16h00 à 18h00, mardi 24 septembre de 14h00 à 16h00 et le jour de clôture de l'enquête mardi 1er octobre 2024 de 14h00 à 16h00.

#### C - Visite des lieux.

Avant ma première permanence je me suis rendu sur les deux sites concernés pour visualiser les lieux et conforter ma connaissance issue de la lecture du dossier.

#### D - Clôture de l'enquête.

Le 1er octobre 2024 à 16h00, au terme de l'enquête et de ma dernière permanence, j'ai clos le registre d'enquête. Ayant pris copie de la page des observations qui y avaient été déposées, je l'ai laissé sur place ainsi que le dossier d'enquête.

J'avais programmé par anticipation une rencontre en mairie le lundi 7 octobre afin de remettre le procès-verbal de synthèse des observations selon les dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement. En l'absence de telles observations et n'ayant à ce moment aucune question ou observation personnelle supplémentaire à formuler, je n'avais pas à rédiger un tel procès-verbal et j'en ai informé le maire de Gundolsheim par lettre du 1<sup>er</sup> octobre, en annulant la rencontre prévue le 7 octobre.

#### E - Réunions.

A ma demande une réunion s'est tenue en mairie durant l'enquête, le jeudi 26 septembre à 17h30. Ce fut la première occasion de rencontrer les élus : Mme Annabelle PIRES, maire, et M. Philippe FISCHER, adjoint. Nous avons évoqué en détail le contexte communal et les motivations de la modification du PLU.

A l'initiative de la commune, j'étais présent le 18 octobre à 15h00 à une séance de travail associant Mme PIRES, maire, M. MURÉ, chargé du secrétariat, et Mme Nadine NEGRE de l'ADAUHR afin d'envisager la poursuite du processus et les améliorations à apporter au dossier.

## **VI – EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Cette enquête a suscité un intérêt extrêmement limité, malgré la panoplie des moyens de publicité qui ont été activés.



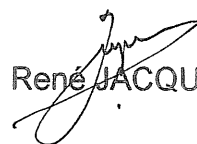
visiteurs, qui ont laissé trace de leur venue dans le registre d'enquête. Le premier a signifié son adhésion au projet. Le second a formulé une demande récurrente portant sur une modification de zone AUa non concernée par le projet, et en conséquence hors sujet de l'enquête.

Aucun courrier ne m'a été envoyé en mairie. La boîte mail de la mairie, désignée pour recevoir les observations du public par voie électronique, n'a pas été utilisée à cette fin.

Au final seules deux observations sont recensées, qui n'appellent ni l'une ni l'autre de réponse dans le cadre de l'enquête.

Fait à Colmar, le 28 octobre 2024

Le commissaire enquêteur

  
René JACQUES

# CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

---

Au terme de l'enquête publique conduite dans les conditions rappelées dans le rapport ci-dessus, je suis en mesure d'exposer les éléments et conclusions suivants :

## OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique a concerné le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de GUNDOLSHEIM (Haut-Rhin). Celle-ci dispose d'un PLU approuvé le 15 octobre 2018.

Ce PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée n° 1 en date du 11 avril 2022. Très limitée dans son ampleur, elle a porté sur le reclassement de 21 ares d'une zone AUa en zone UB et la suppression corrélative d'un emplacement réservé.

Par délibération motivée du 14 avril 2023 le conseil municipal a décidé de mettre en œuvre une deuxième procédure de modification du PLU, dénommée Modification n° 2, portant sur deux aspects distincts :

- ouverture à l'urbanisation d'une zone AUs de 0,86 hectare reclassée en zone AUa ;
- reclassement en zone agricole A d'une zone AUs de 0,72 hectare.

## PROCEDURE ET DEROULEMENT

L'évolution du PLU en question relève de la procédure de modification, puisque la décision du conseil municipal décidant d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUs a été prise quatre ans et demi après approbation du PLU, avant le délai de six ans mentionné par l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

La modification est une modification "de droit commun" car elle comporte la réduction d'une zone à urbaniser AUs reclassée en zone agricole A. En application de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, cette modification du PLU est donc soumise par le maire à enquête publique,

Le maire, personne publique responsable du projet, a estimé que la modification du PLU ne requérait pas une évaluation environnementale, ce que le président de la MRAe a validé par son avis conforme du 6 mai 2024. De ce fait, la durée de l'enquête a été réduite à moins de trente jours - dix-neuf en l'occurrence - comme le permet l'article L123-9 - alinéa 2 - du code de l'environnement.

L'enquête s'est déroulée de manière paisible. Sa publicité a été faite très complètement selon les moyens réglementaires, avec les ajouts signalés de l'insertion d'un avis sur le site Internet de la commune, et mieux encore par l'utilisation de l'application Panneau Pocket adressant un message aux habitants de la commune, qui a été vu plus de 500 fois.

Ceci n'a pas suffi à mobiliser le public, et seules deux observations - une approuvant l'initiative et la seconde hors sujet - ont été émises. Ce désintérêt de chacun pour "la chose publique" dès lors que son propre intérêt particulier n'est pas mis en question, qui s'observe en bien d'autres occasions pour des enquêtes de types divers, ne manque pas d'interroger, alors même que des revendications d'une gouvernance directe par le peuple sont fréquemment mises en avant.

## LA SITUATION

### Les besoins en logements

L'ambition démographique affichée par la commune dans son PLU de 2018, conformément aux objectifs inscrits dans le PADD, était à l'horizon 2030 de 950 à 970 habitants, ambition déterminée entre autres compte tenu des atouts liés à la situation particulière de la commune avec son cadre de vie champêtre et rural attractif et la synergie avec la ville proche de Rouffach. Elle supposait un scénario de croissance renforcé par rapport à la croissance démographique constatée entre 1999 et 2013, avec un taux de croissance annuel envisagé de 1,35%.

La population a en réalité connu une période de stagnation entre 2008 et 2018, aux alentours de 725 habitants. Puis elle s'est remise à croître, à un rythme d'environ 0,7 % par an, pour atteindre 735 habitants en 2021 (INSEE) et de l'ordre de 755 actuellement.

Ce taux de croissance est supérieur à celui observé au niveau du département, qui est de 0,2 % et qui s'oriente vers une tendance négative sur le long terme,

Il me paraît évident que l'objectif démographique du PLU est fortement surévalué et hors d'atteinte, comme le relève aussi l'avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT).

Néanmoins je constate que des besoins en logements existent, qui sont causés, indépendamment des autres facteurs sources de demande de logements, par cette croissance démographique qui se poursuit à un niveau raisonnable, et que la commune entend maintenir ou accélérer de manière à conforter la fonction résidentielle de la commune. Il s'agit pour elle d'assurer la vitalité du village et la pérennité des équipements scolaires et associatifs notamment, ce que je trouve parfaitement légitime. A l'horizon d'une révision du PLU qui devrait prendre effet en 2028 pour y incorporer les effets de la loi Climat et Résilience, j'estime que le besoin sera compris entre 25 et 30 logements.

### Les voies possibles.

La commune entend couvrir une partie de ces besoins en ouvrant à l'urbanisation une des trois zones urbanisables AUs présentes dans le PLU.

L'avis de la Direction Départementale des Territoires estime que l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'est pas démontrée. Elle relève une capacité des opérations d'aménagement des zones existantes AUa totalisant 35 logements. Comme la Mission Régionale d'Autorité environnementale et la Collectivité européenne d'Alsace, elle note l'existence de 31 logements vacants dont la mobilisation en alternative à la création de nouveaux logements n'est pas évoquée, ainsi que l'absence d'inventaire des "dents creuses" dans l'emprise urbaine et d'analyse de leur capacité d'urbanisation.

#### a) Les zones à urbaniser.

Pour accompagner sa perspective de 950 habitants en 2030, le PLU a identifié plusieurs zones d'urbanisation future, en deux familles :

- trois zones AUa urbanisables à moyen terme et dotées d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation). Elles totalisent 3,6 hectares.
- trois AUs urbanisables à moyen et long terme, dans le cadre d'une révision ou modification du PLU, pour un total de 4 hectares.

Le potentiel constructible de ces surfaces, évalué selon les dispositions du SCoT à un minimum de 20 logements par hectare, se confronte à la réalité suivante :

- dans les zones AUa, seul le secteur n°1 "rue de Rouffach" de un hectare est susceptible de recevoir à brève échéance une opération d'aménagement, qui se limitera à occuper 30 ares qui sont propriété communale, soit 30% de la surface du secteur. Les propriétaires privés des autres 70 ares refusent d'apporter leurs parcelles. Le potentiel sur 30 ares est de l'ordre de 6 logements.

Il en est de même pour le secteur n°3 "Dorfgraben" de 0,9 ha, où la commune a tenté à plusieurs reprises d'engager une procédure d'AFU mais se heurte à un refus unanime et catégorique des propriétaires de mener une opération d'aménagement au sein de ce périmètre ; ils souhaitent par-dessus tout maintenir leur terrain en l'état sous forme de jardin au cœur du village.

Enfin, pour le secteur 4 "Rue de Merxheim" de 1,7 hectare, les opérations déjà achevées ont mobilisé l'essentiel de la surface de la zone, laissant disponible un espace apte à recevoir moins de 10 logements.

- pour les zones AUs, la zone "rue du Markstein" est la plus vaste, avec 2,4 hectares. Mais là encore les propriétaires refusent toute perspective d'urbanisation de leurs terres, aujourd'hui support d'une activité agricole, à la lisière des parties urbanisées de la commune.

La zone AUs "rue de Merxheim" de 0,72 ha va disparaître dans la modification n° 2 du PLU.

J'en retiens que les perspectives réelles d'avenir présentées par les zones AUa sont très en deçà des 35 logements estimés dans l'avis de la DDT et se limitent à une quinzaine de logements en deux secteurs.

#### b) L'exploitation des "dents creuses".

S'il n'en a effectivement pas été présenté à l'appui de la délibération du conseil municipal décidant de mettre en œuvre la modification du PLU, un inventaire plus récent des espaces encore inexploités dans les zones déjà urbanisées a été élaboré. Il fait apparaître, distribués en une quinzaine de sites quasi intégralement en zone UB, des espaces encore libres d'urbanisation pour une surface totale de 3,4 hectares.

Les parcelles ainsi identifiées n'ont pas toutes la capacité de recevoir de nouveaux logements. A ce titre sont identifiés :

- des parcelles peu ou pas exploitables, en raison de leur forme, de leur surface, de la présence d'équipement ou de leur absence de desserte, pour 0,8 ha ;
- des aires support d'activités agricoles pour 0,7 ha ;
- des espaces de jardin d'une même unité foncière pour 0,4 ha.

Les surfaces de "dents creuses" potentiellement exploitables se réduisent de ce fait à 1,5 hectare, dont 0,3 ha porte d'ores et déjà des projets en voie de concrétisation totalisant environ 5 logements.

Les 1,2 ha restants mobilisables sont détenus par des propriétaires privés, qui n'envisagent pas spontanément de se séparer de leurs biens ou de les mobiliser pour engager des opérations de logement ; les opportunités qui pourraient se présenter seront issues de décisions personnelles aléatoires. Dans ces conditions, j'estime que la commune n'est pas en mesure de considérer la résorption des "dents creuses" comme un pilier de sa politique du logement au-delà des projets en cours.

### c) La mobilisation des logements vacants.

Le taux de logements vacants à GUNDOLSHEIM est de 8,9 % du parc (Insee 2021) soit 32 logements, ce qui est un ratio inférieur à ceux observés au niveau national pour les communes rurales (9,3 %). Il est clair que créer des logements en mobilisant et remettant sur le marché des logements vacants réduirait à proportion les besoins d'utilisation de foncier supplémentaire pour atteindre un même objectif.

Le partage cette vision dans ce qui relève d'une simple arithmétique. Sa mise en application est moins évidente.

Dans la commune, les logements ainsi identifiés relèvent du parc privé, avec des propriétaires fréquemment âgés ; les immeubles sont anciens, de qualité insuffisante par rapport aux normes actuelles et aux attentes des acquéreurs potentiels, sans que les propriétaires aient les moyens ou la volonté de les améliorer. Assez souvent, une approche patrimoniale garde ces logements en attente de transmission familiale.

C'est de façon aléatoire que se déterminent les évolutions de ce parc vacant, au gré des décisions d'ordre privé. C'est ce qui transparaît dans les variations du taux de vacance au fil des années, entre 6 et 11 % depuis 1960.

Je suis d'avis que l'amélioration des résultats à partir de cette ressource relève d'une démarche de longue haleine qui doit être suscitée, aidée et accompagnée ; le Plan national de lutte contre les logements vacants, lancé par le gouvernement en 2021, pourrait être un bon outil pour ce faire. La commune s'y est engagée, en instaurant en décembre 2022 la taxe d'habitation sur les logements vacants, mesure récente dont les effets ne sont pas encore évidents.

Le résultat de la mobilisation des logements vacants est une variable aléatoire qui, à ce jour, ne me semble pas pertinente pour étayer la politique communale du logement.

### LA ZONE AUs "RUE des BLEUETS"

Les possibilités issues des trois voies explorées ci-dessus ne suffisent pas à couvrir les besoins estimés.

Le classement en zone AUa de la zone AUs de la rue des Bleuets, d'une surface de 0.86 ha, m'apparaît bien comme le seul moyen disponible à court terme pour apporter à la commune une capacité de développement de son parc de logements adaptée à ses ambitions et à ses besoins.

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). Je note positivement cette perspective. En fonction du parcellaire, l'AFUL pourrait même s'étendre de façon modérée à des parties de zone UB de manière à améliorer la constructibilité de la zone AUa dont la pointe nord est de forme très médiocre à cet égard.

Je note que la zone en question 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.

La zone AUs n'est concernée par aucune des vulnérabilités environnementales identifiées dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU. Elle est sujette comme le reste de la commune et avec la même intensité aux risques naturels suivants : phénomène de retrait/gonflement des argiles, risque sismique modéré, risque radon. Je relève que la Chambre d'Agriculture détermine que 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 quasi imperceptible.

L'encadrement de l'urbanisation future de la zone se fait à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrée dans les OAP du PLU qu'elle complète. Cette OAP mentionne l'aménagement du secteur 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. Son contenu me satisfait.

### LA ZONE AUs "RUE de MERXHEIM"

Je juge favorablement la décision de la commune de reclasser cette zone AUs de 0,72 ha en zone A. Cette zone était destinée à permettre le moment venu l'extension vers le sud de la zone AUa qui lui est contiguë, au point que cette dernière qui est aménagée comporte les amorces de voirie nécessaires qui s'arrêtent à la limite entre zones et n'entreront pas en fonction.

Ce choix communal est un indice fort de la volonté de maîtriser les consommations potentielles d'espace agricole. Il est présenté comme un choix irréversible, présentation à laquelle on pourrait objecter que toute option est susceptible d'être un jour remise en question à l'occasion d'une évolution d'un document d'urbanisme. Je préfère considérer que c'est un premier pas dans le cheminement complexe de mise en application de la loi de lutte contre le dérèglement climatique pour atteindre l'objectif de "zéro artificialisation nette" des sols. Cheminement qui conduira à la révision du PLU à un horizon actuellement envisagé pour début 2028, selon un calendrier dont je pense personnellement qu'il va subir des glissements.

Cette zone AUs est présente dans l'OAP du PLU, dans la partie relative au secteur AUa "Rue de Merxheim". Il est évident que sa disparition doit conduire à la modification corrélative de cet OAP ; je relève en outre que la représentation de la zone AUa est restée celle du PLU d'origine sans tenir compte de la modification n° 1, ce qui doit être également rectifié.

\* \* \*

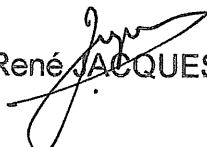
Sur la base des éléments mentionnés ci-dessus et des appréciations que j'y porte, je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°2 du PLU de la commune de GUNDOLSHEIM.

Cet Avis Favorable est donné sous la **RESERVE** suivante :

- modifier le document OAP pour tenir compte du reclassement de la zone AUs "Rue de Merxheim" en zone A.

Fait à Colmar le 28 octobre 2024 - Complété le 12 novembre 2024

Le commissaire enquêteur

  
René JACQUES