

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2

Gundolsheim



1. Note de présentation

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2

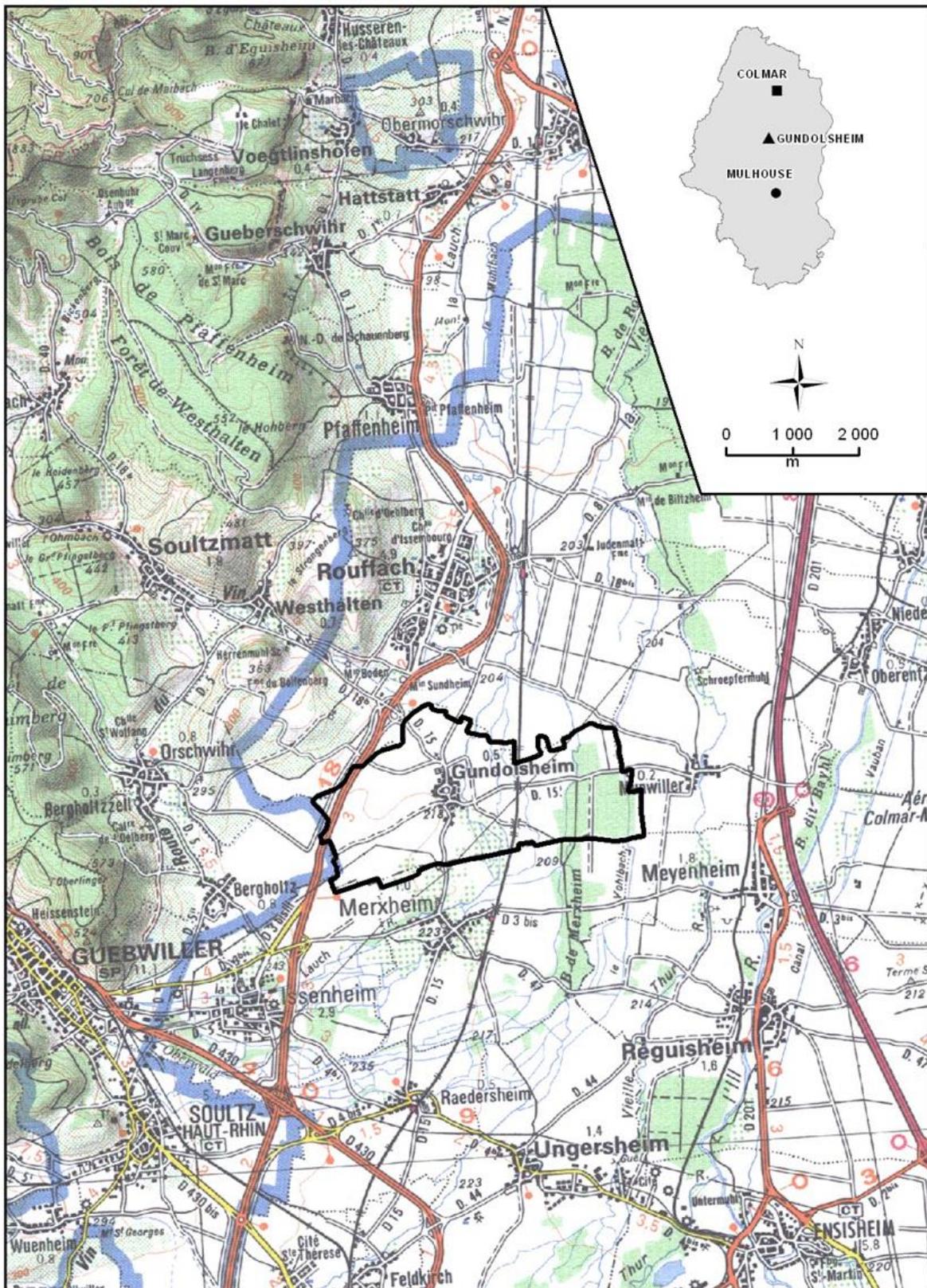


2025

SOMMAIRE

1 Contexte relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée et exposé des motifs	3
1.1 Contexte de la procédure de modification simplifiée du PLU	3
1.2 Choix de la procédure de modification simplifiée	4
1.3 Déroulement de la procédure de modification simplifiée.....	4
2. Objet et contenu de la modification simplifiée	7
2.1. Bref point de situation	7
2.2. Correction d'une erreur matérielle	8
2.3. Dispositions modificatives : Modification du zonage	9
3. Incidences prévisibles du projet de modification simplifiée sur le site et l'environnement.....	11
4. Procédure adoptée	12
5. Justifications par rapport aux documents supra-communaux	12
6 Contenu du dossier.....	13

GUNDOLSHEIM dans son contexte géographique



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

1 Contexte relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée et exposé des motifs

1.1 Contexte de la procédure de modification simplifiée du PLU

La commune de GUNDOLSHEIM dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 octobre 2018 qui a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvé le 11 avril 2022 et d'une modification de PLU approuvé le 16 décembre 2024. Le document d'urbanisme communal s'appuie sur 4 grands axes structurants figurant au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, clé de voûte du P.L.U.

- ➡ **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 : Préserver et économiser 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, GUNDOLSHEIM 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 le droit fil 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.

La commune fait partie de la Communauté de Communes Pays de Rouffach Vignobles et Châteaux qui regroupe 11 communes et compte 13121 habitants (population municipale 2018). GUNDOLSHEIM appartient également au Grand Pays de Colmar, la population municipale se monte à 708 habitants en 2018 selon le recensement de l'INSEE.

1.2 Choix de la procédure de modification simplifiée

Il ressort de l'application combinée des dispositions des articles L 153-31 et L 153-36 du code de l'urbanisme que le PLU fait l'objet d'une modification lorsque l'établissement de coopération intercommunal, compétent en matière de PLU, ou la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation et que les évolutions projetées n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

En l'espèce, les évolutions proposées ne relèvent pas du champ d'application de la procédure de révision car elles ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou 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 ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les six 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'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Elles pourraient donc relever de la procédure de modification conformément aux dispositions de l'article L153-45 du Code de l'urbanisme dans la mesure où ces évolutions n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Toutefois, d'après l'article L 153-45 du code de l'urbanisme, une modification peut être effectuée **selon une procédure simplifiée** :

- dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme
- dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L 151-28 du code de l'urbanisme
- dans le cas où elle a uniquement **pour objet la rectification d'une erreur matérielle**
- dans les cas prévus où un et haut 3 de l'article L 153 31.

Cette procédure peut être **à l'initiative du maire d'une commune** (ou de l'établissement public de coopération communale) si la modification ne concerne que le territoire de cette commune.

1.3 Déroulement de la procédure de modification simplifiée

Engagement de la procédure

La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme est engagée par Madame le Maire qui établit le projet de modification.

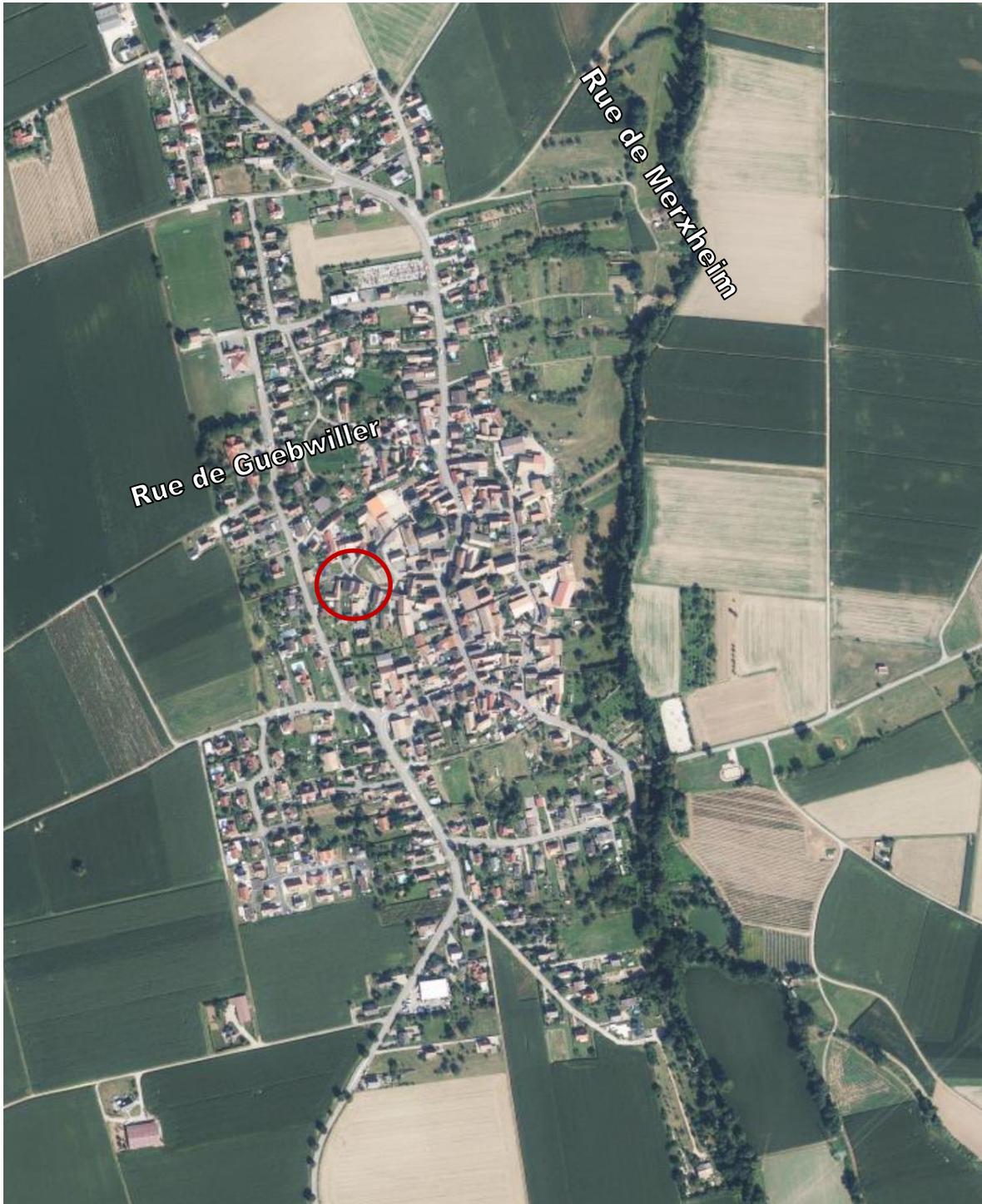
Les étapes de la modification du P.L.U. par procédure simplifiée sont expressément prévues par les articles L153-47 et L153-48 du Code de l'Urbanisme et peuvent être résumées de la manière suivante :

- la commune de GUNDOLSHEIM délibère pour définir les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée ;
- ces modalités seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition. Il est important de préciser que cette mise à disposition du public ne porte que sur les points visés au chapitre 2. " Objet et contenu de la modification simplifiée" ;
- le dossier du projet de modification est notifié, avant le début de la mise à disposition du public, à l'ensemble des personnes publiques associées (Etat, ...); S'agissant de la correction d'une erreur matérielle, le projet de modification n'est pas notifié à la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) en vue d'un examen au cas par cas du dossier.
- la mise à disposition du public a lieu pendant un mois en mairie ; un registre accompagne le dossier afin que le public puisse consigner ses observations éventuelles ; les avis des personnes publiques associées sont joints au dossier ;
- à l'issue de la mise à disposition, Madame le Maire en présente le bilan au conseil municipal qui approuve la modification simplifiée du P.L.U. par délibération motivée.

La délibération approuvant le projet de modification simplifiée sera transmise au Préfet, sera affichée pendant un mois à la Mairie de Gundolsheim conformément aux dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera par ailleurs publiée sur le portail national de l'urbanisme conformément aux dispositions des articles L153-23 et R153-22 du Code de l'urbanisme.

Localisation



Localisation de la modification

La commune est confrontée à la nécessité de faire évoluer son document d'urbanisme sur le point suivant :

- Correction d'une erreur matérielle : modification du plan de zonage et plus précisément la correction d'une trame grisée foncée positionnée sur la maison située au 5 rue de Verdun.

Cette rectification, de portée restreinte, relève de la procédure de modification simplifiée du P.L.U. encadrée par les articles L 153-45 à L 153-48 du Code de l'Urbanisme créés par ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

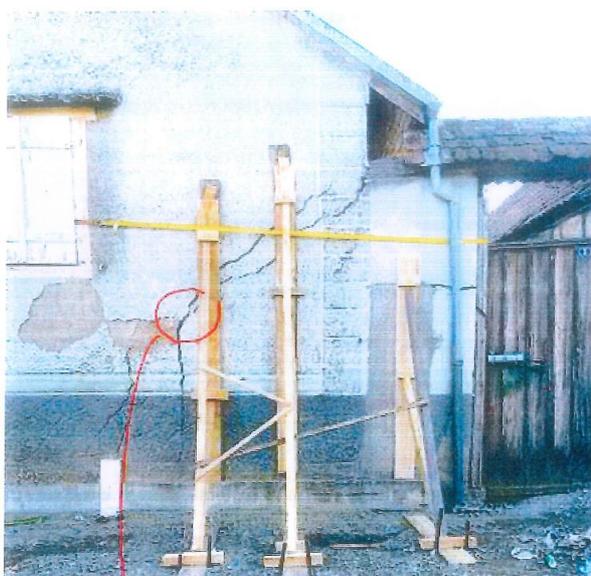
2. Objet et contenu de la modification simplifiée

2.1. Bref point de situation

Des travaux de voirie ont été effectués dans la rue de Verdun courant 2022/ 2023. La maison située au 5 rue de Verdun avait subi un dégât des eaux entraînant une inondation de la cave au cours de ces travaux de voirie, elle présente d'importantes fissures.



Extrait Google Maps août 2013 : le bâti concerné au 5 rue de Verdun est le bâtiment aux volets blancs



Source : Photo commune 2023

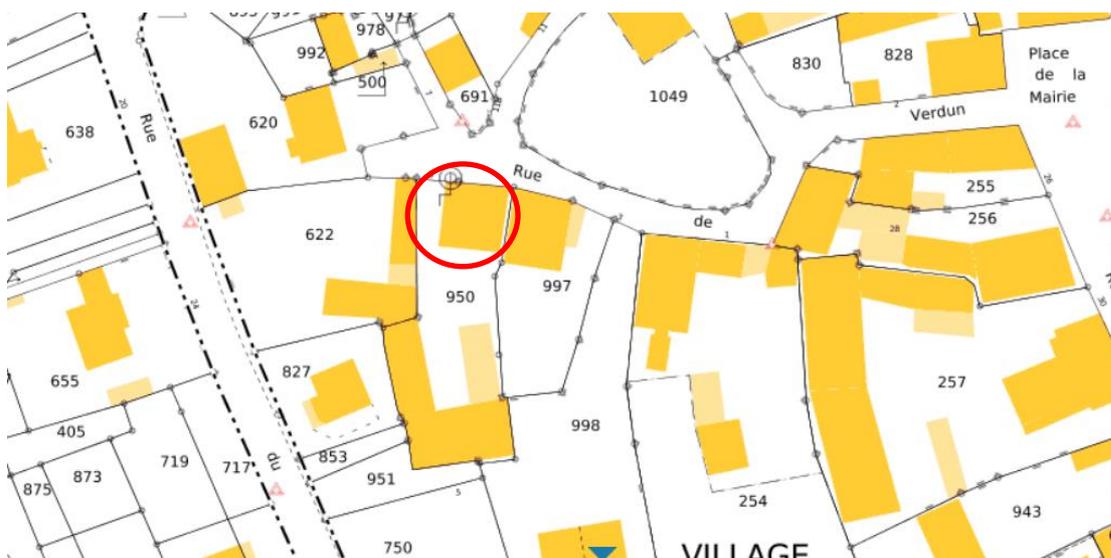
C'est pour cette raison qu'un permis de démolir a été déposé : un refus de permis de démolir a été basé sur le PLU. Il s'est avéré que le bâtiment est classé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et qu'en fonction des dispositions règlementaires, il ne pouvait être démolé.

Toutefois il a alors été constaté que le classement de ce bâtiment au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme était une incohérence entre le plan et le rapport de présentation.

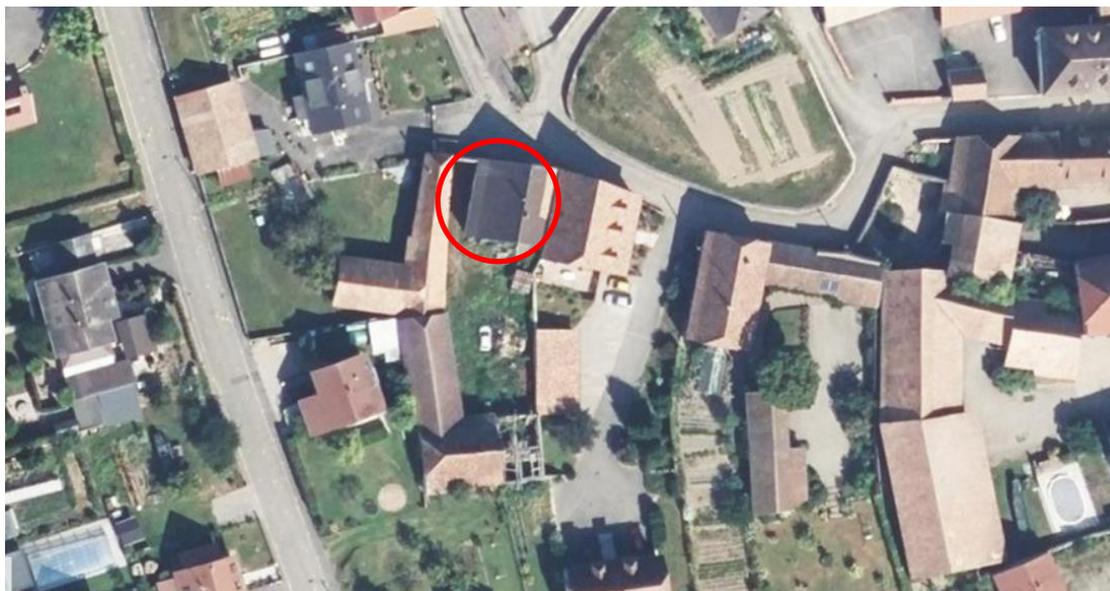
2.2. Correction d'une erreur matérielle

Dans la partie « diagnostic », le rapport de présentation du PLU approuvé liste en effet - page 61- les principaux bâtiments patrimoniaux issus de l'inventaire Mérimée (base de données Mérimée et Patrimoine des communes du Haut-Rhin dont la source est la DRAC) et déroule un descriptif architectural détaillé et numéroté avec photos des bâtiments patrimoniaux en question dans les pages suivantes (p. 62 à 65). Or le bâtiment situé 5 rue de Verdun ne fait ni partie de cette cartographie numérotée p. 61 ni partie des descriptifs suivants. En revanche la ferme de vigneron située au 3 rue de Verdun située juste à proximité du bâtiment au 5 rue de Verdun est bien repérée, détaillée, photographiée en page 64. Il n'y pas eu ici d'oubli mais bien une intention, une volonté à l'époque de la révision du PLU, de ne pas protéger ce bâti (le n°5). Or et toutefois ce bâtiment au 5 rue de Verdun est repéré par une trame spécifique sur les plans de zonage 3a et 3b. Il y a donc bien eu une erreur de report sur le plan de zonage -le bâtiment n'aurait pas dû être repéré-

En conséquence il y a une contradiction entre la volonté de la commune développée dans le rapport de présentation et notamment dans une liste où ce bâtiment n'est pas relevé, ni décrit comme bâtiment patrimonial remarquable, et le document règlementaire de zonage qui inscrit ce bâtiment avec cette trame par erreur. Cette malfaçon cartographique a pu provenir d'une reprise incorrecte de l'ancien plan de zonage de PLU, d'un manque de contrôle ou vérification alors que la volonté communale de l'époque et actuelle était de ne pas spécialement protéger ce bâtiment. En effet à l'appui des intentions de la commune, il est relevé que cette maison ne fait pas partie des bâtiments patrimoniaux principaux. En outre elle comprend une partie assez récente.



Extrait Cadastre : section 1 parcelle 950 : 5 rue de Verdun



Extrait Géoportail

Cette malfaçon cartographique qui a induit la protection d'un bâti, conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs de ce plan, et notamment du rapport de présentation qui ne démontrait pas de volonté de protéger ce bâtiment (cf. rapport de présentation page 61 : liste dans laquelle ce bâti est absent). Il s'agit bien d'une erreur matérielle que l'on peut alors modifier par une procédure de modification simplifiée.

2.3. Dispositions modificatives : Modification du zonage

Il s'agit donc de supprimer la trame noire positionnée sur le bâti situé au n°5 rue de Verdun sur le plan de zonage et classé au titre de l'article L 151- 19 du code de l'urbanisme. Les dispositions règlementaires interdisent toute démolition (cf. art.UA 1.8 du règlement).

3. Incidences prévisibles du projet de modification simplifiée sur le site et l'environnement.

S'agissant de leurs effets sur l'environnement et le cadre de vie urbain, ces dispositions modificatives demeurent négligeables.

D'une manière générale, les dispositions sont soit sans effet sur la situation de l'environnement dans la commune et l'agglomération soit améliorent la prise en compte de l'environnement par le document d'urbanisme.

Nature des modifications réglementaires	Incidences environnementales
- Correction de l'erreur matérielle et modification du plan de zonage pour le bâtiment situé au 5 rue de Verdun	Au vu de la mesure réduite à la correction d'une erreur qui ne concerne qu'un seul bâtiment, l'incidence demeure limitée.

Il convient de rappeler que le P.L.U. contient un certain nombre de mesures relatives, notamment, à la préservation du cadre de vie urbain et à la réduction des nuisances.

➡ **Les dispositions de cette mesure se soldent par un impact limité sur le paysage limité et sur l'environnement, les sites.**



4. Procédure adoptée

Les changements apportés au P.L.U. se résument donc à la correction d'une erreur matérielle sur le plan de zonage.

Une procédure de modification simplifiée est possible dès lors que la modification rentre dans le champ d'application des procédures prévu par le code de l'urbanisme (cf L153-31 et L153-36) et notamment qu'elle ne vise pas à réduire une protection édictée par le PLU. Une protection patrimoniale d'un bâtiment est une mesure de protection édictée par le PLU. Toutefois comme l'ont montré les éléments du dossier ci-dessus, cette protection relève d'une erreur matérielle qu'il convient de rectifier. En effet, le code de l'urbanisme autorise, par dérogation au cadre général, de procéder par la voie d'une procédure de **modification simplifiée du PLU** si le changement envisagé vise à rectifier une erreur matérielle du PLU. Celle-ci est définie comme suit par le Conseil d'Etat dans une décision du 21 juillet 2021 : « 3. Il résulte de ces dispositions que le recours à la procédure de modification simplifiée, quand elle vise à rectifier une erreur matérielle, est légalement possible afin de corriger une malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du plan local d'urbanisme, et notamment du rapport de présentation, des orientations d'aménagement ou du projet d'aménagement et de développement durable. ... »

S'agissant d'une correction d'erreur matérielle, la procédure d'examen au cas/cas n'est pas exigée, (il n'y a pas lieu de transmettre de dossier à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)).

5. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Compte tenu de sa portée limitée, la disposition modificative ne remet pas en cause les différents documents supra-communaux applicables au territoire de la commune de GUNDOLSHEIM à savoir :

- le Schéma de Cohérence Territoriale Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé le 14 décembre 2016 ; le périmètre du SCoT Rhin Vignoble Grand Ballon a été modifié par arrêté préfectoral du 3 Mai 2017.
- les différentes servitudes d'utilité publique : AC1 Protection des monuments historiques, AS1 Protection des eaux potables, I3 Transport de gaz, I4 Lignes électriques, PT2 Transmissions radioélectriques...

La parcelle d'implantation du bâti situé au 5 rue de Verdun est en particulier soumise à la servitude relative aux monuments historiques immeubles classés et inscrits aux abords de l'église Sainte-Agathe (SUP AC1).

- le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lauch approuvé le 23 juin 2006.

6 Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

1. La présente note de présentation
2. Extrait du règlement graphique modifié : *Extrait du règlement modifié avec fonds de plan cadastral DGFIP . et zonage PLU mis à jour*

