

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1
Modification simplifiée

Gundolsheim



2. Note de présentation

MODIFICATION N°1
MODIFICATION SIMPLIFIEE

Approuvée par Délibération du Conseil
Municipal du 11 avril 2022




Le Maire

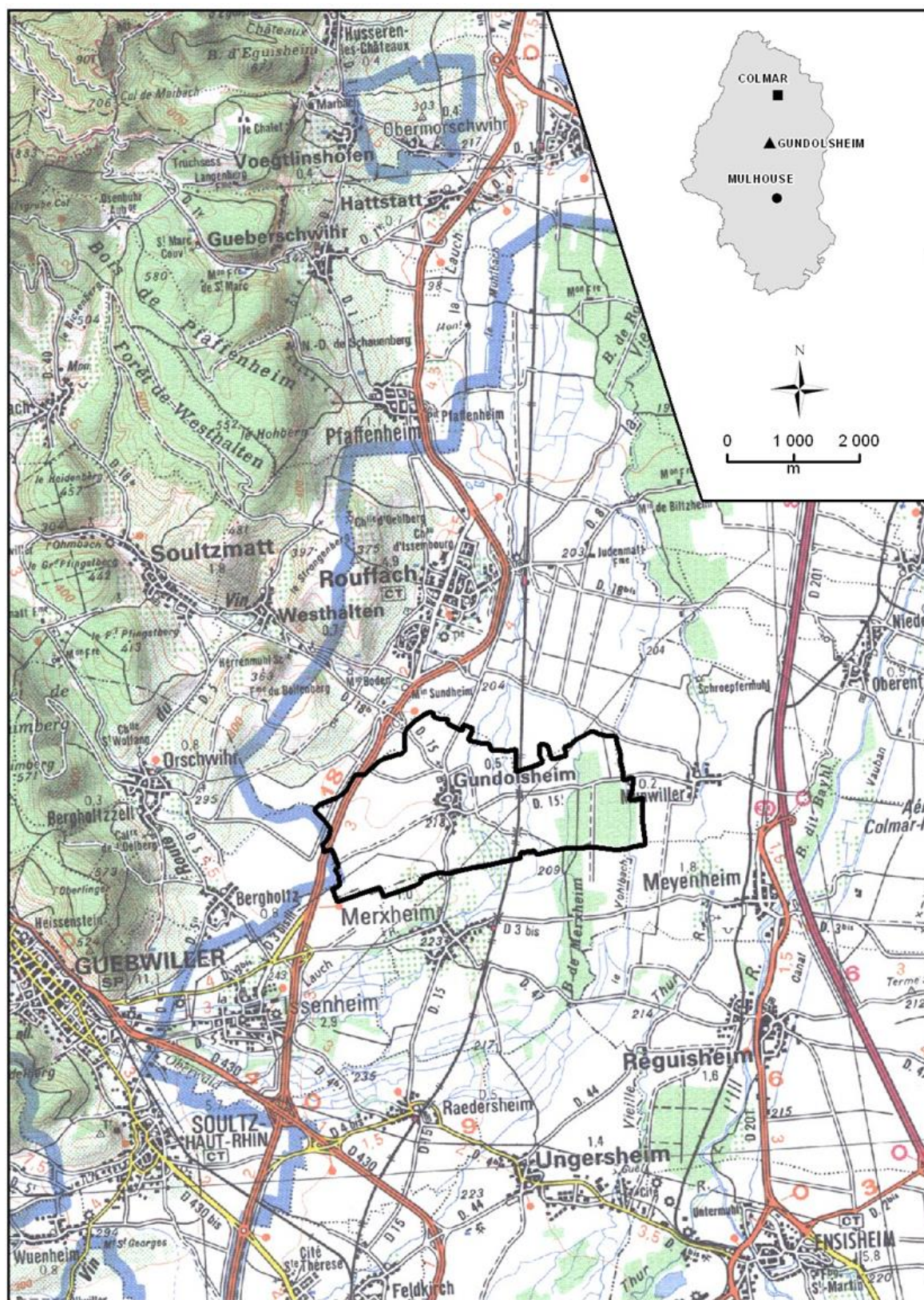


Avril 2022

SOMMAIRE

1. Contexte de la procédure et cadre juridique	3
2. Objet et contenu de la modification simplifiée	5
2.1. Suppression de l'emplacement réservé n°1	5
2.2. Modification du périmètre de la zone UB.....	5
2.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation	7
3. Dispositions modificatives	7
4. Incidences prévisibles du projet de modification simplifiée sur le site et l'environnement.....	8
5. Procédure adoptée	10
6. Justifications par rapport aux documents supra-communaux	11
7. Evolution du dossier suite à sa notification aux personnes publiques associées	12

GUNDOLSHEIM dans son contexte géographique



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

1. Contexte de la procédure et cadre juridique

La commune de GUNDOLSHEIM dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 octobre 2018. Le document d'urbanisme communal s'appuie sur 4 grands axes structurants figurant au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, véritable 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 :

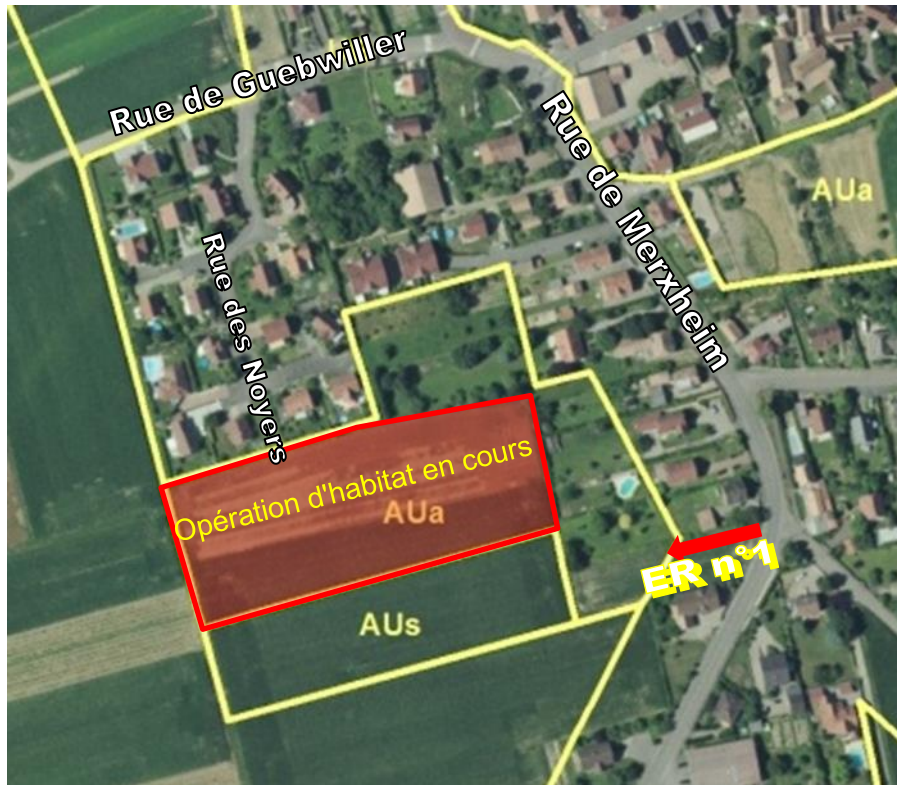
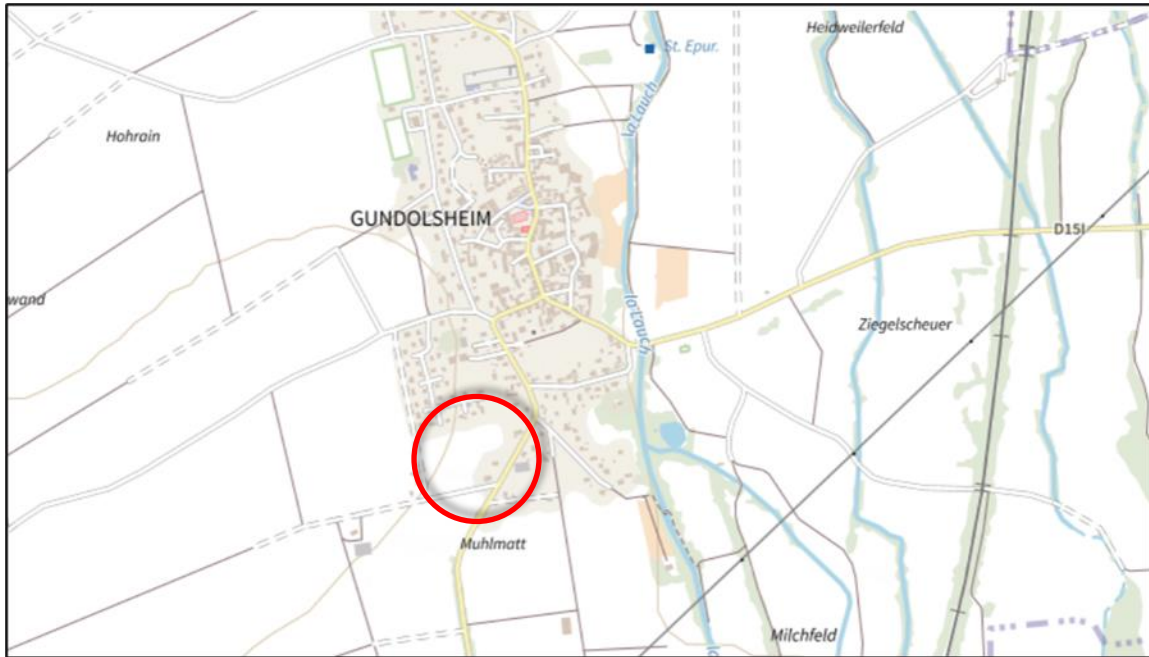
- de services et commerces de proximité ;
- d'équipements ;
- de maintien d'une croissance démographique assurant le dynamisme des territoires ruraux.

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.

Localisation du secteur AUa rue de Merxheim



Au terme de trois années d'application de son P.L.U., la commune est confrontée à la nécessité de faire évoluer son document d'urbanisme sur les points suivants :

- suppression de l'accès au secteur AUa situé au Sud-Ouest de l'agglomération assuré par un emplacement réservé ;
- redélimitation du secteur AUa.

Il résulte de ces changements l'obligation de rectifier, en conséquence, l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur AUa.

Ces rectifications, de portée mineure et restreinte, relèvent 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. Suppression de l'emplacement réservé n°1

Cet emplacement réservé a été inscrit initialement au bénéfice de la commune en zone UB pour permettre l'accès au secteur AUa situé à l'arrière de la rue de Merxheim en vue de l'aménagement d'une amorce de voie de 7 mètres de large, pour une superficie totale de l'ordre de 2 ares.

Or cette réserve est devenue caduque compte tenu de l'évolution du secteur AUa. L'opération d'aménagement qui a vu le jour n'occupe que 1,13 ha sur les 1,9 ha que couvre au total ce secteur initialement. Cette opération d'habitat est desservie par une voie interne se terminant en impasse prolongeant la rue des Noyers, reliée à la rue de Merxheim/rue Principale, via la rue de Guebwiller. Les terrains occupant la partie Est du secteur, n'ayant pas été englobés au sein du périmètre de l'opération, correspondent à des fonds de parcelles se distribuant le long de la rue de Merxheim. Certains des propriétaires concernés refusent de participer à toute forme de projet d'ensemble. Dans ces conditions, le raccordement du secteur AUa à la rue de Merxheim, objet de l'emplacement réservé, ne peut plus être envisagé.

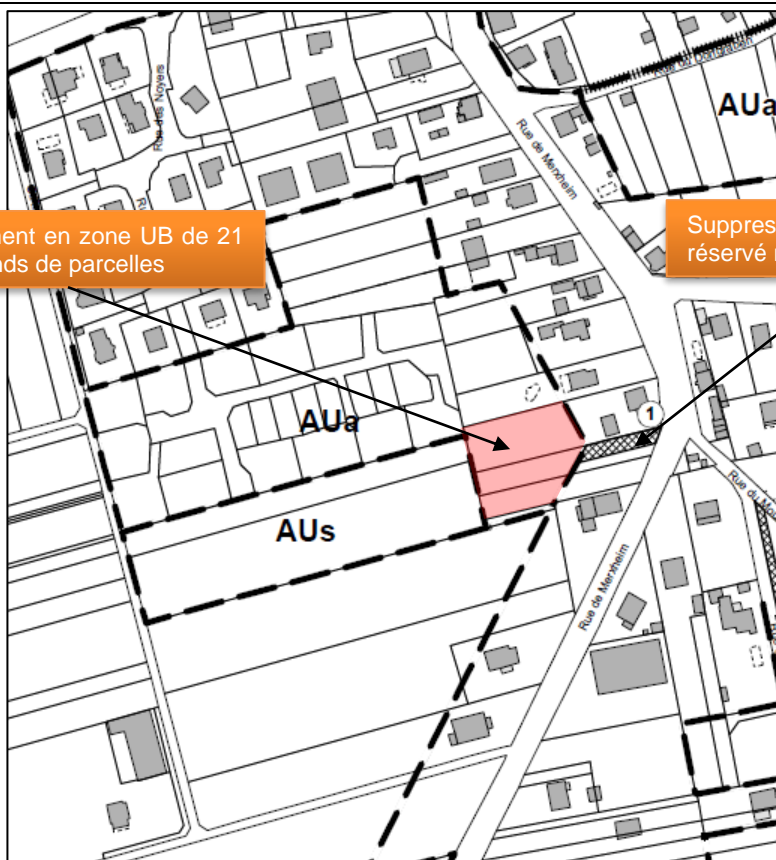
Par ailleurs, la réalisation d'une sortie sur l'axe principal pose un problème de sécurité en raison d'un manque de visibilité et rend nécessaire un réaménagement du carrefour à l'intersection de la rue de Merxheim et de la rue du Moulin tel que le prévoyait l'orientation d'aménagement et de programmation. La commune n'est pas en mesure de faire face au plan financier à la programmation de tels travaux à court ou moyen terme.

En outre, la suppression du secteur AUa, inscrit en prolongement du secteur AUa sous forme de réserve foncière de long terme, est envisagée dans le cadre d'une modification ultérieure, rendant de fait également inutile le maintien de l'ER n°1.

2.2. Modification du périmètre de la zone UB

Consécutivement à la suppression de l'ER n°1, dans le but de permettre notamment un projet de construction, une part des fonds des parcelles 533, 534 et 544 couvrant une surface de 21 ares, initialement compris au sein du secteur AUa, sont reclassés en zone UB. L'accès à cette nouvelle construction s'effectuera de manière à prendre en compte l'enjeu de sécurité le long de la rue de Merxheim.

Extrait du P.L.U. approuvé



Reclassement en zone UB de 21 ares de fonds de parcelles

Suppression de l'emplacement réservé n°1

Extrait du P.L.U. modifié



Il résulte de cette extension limitée du périmètre de la zone UB (+0,2 ha) par réduction du secteur AUa (-0,2 ha) une modification du tableau des surfaces des zones et secteurs ci-après.

Répartition de la surface des différentes zones et secteurs du P.L.U.					
ZONES	P.L.U. approuvé		P.L.U. modifié		
	Superficie ha	Proportion %	Superficie ha	Proportion %	
Zone agricole A	636,6	77,6	636,6	77,6	
Zone agricole N	136,2	16,6	136,2	16,6	
Zone urbaine UA	10,5	1,3	10,5	1,3	
Zone urbaine UB	29,0	3,6	29,2	3,6	
Zone à urbaniser AU	AUa	3,8	0,9	AUa	3,6
	AUs	3,9		AUs	3,9
		7,7			7,5
TOTAL	820	100	820	100	

2.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Etant donné la reconfiguration du secteur AUa et l'abandon du principe de liaison vers la rue de Merxheim, l'orientation d'aménagement et de programmation associée doit être rectifiée en conséquence dans le document graphique et écrit.

3. Dispositions modificatives

La présente procédure de modification simplifiée du P.L.U. porte exclusivement sur le règlement graphique et l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur AUa Sud-Ouest rue de Merxheim.

➤ Règlement graphique

L'emplacement réservé n°1 est supprimé et disparaît du tableau figurant au plan de zonage. Par ailleurs, 21 ares de terrains correspondant à des fonds de parcelles sont reclassés de secteur AUa en zone UB.

➤ Orientation d'aménagement et de programmation

L'OAP du secteur rue de Merxheim est actualisée compte tenu des modifications du périmètre du secteur et de ses conditions de desserte ne faisant plus mention du raccordement à la rue de Merxheim.

4. 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.

Du point de vue de la biodiversité et du patrimoine naturel, le secteur étudié et ses abords ne présentent aucun élément remarquable, aucun milieu recensé dans le cadre d'inventaires. Dans cette partie du village, sans transition avec le parcellaire agricole dominé par la céréaliculture intensive, les seules structures végétales présentes se résument à la végétation arborée des fonds de parcelles et notamment de la parcelle 544, constituée d'arbres fruitiers et d'ornement. Tout en restant constructible, le reclassement de secteur AUa en zone UB favorise le maintien de cette formation dans la mesure où il fait suite à la volonté du propriétaire de conserver en l'état ce fond de jardin.

Situation des terrains reclassés de secteur AUa en zone UB



En termes de nuisances, de manière marginale, la réduction du secteur AUa aura pour conséquence une moindre optimisation du potentiel foncier en vue de la création de logements et donc un niveau de circulation et de mouvements motorisés plus limité.

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.

Objet	Dispositions du P.L.U.
Cadre de vie urbain	<ul style="list-style-type: none"> ➤ En zones urbaines et secteurs à urbaniser, choix d'un urbanisme qui interdit l'implantation de bâtiments au gabarit hors d'échelle par rapport à l'environnement urbain. ➤ Interdiction des occupations et utilisations du sol susceptibles de créer des nuisances. ➤ Mesures destinées à favoriser la biodiversité en zones urbaines et à urbaniser. ➤ Obligation de mise en souterrain des réseaux de télécommunication et d'électricité. ➤ Secteurs de développement urbain établis selon un souci de maillage et continuité de la trame viaire. ➤ Choix d'un coefficient d'emprise des constructions en zone UB et AU qui respecte un équilibre entre espace bâti et espace libre, évitant le phénomène de surdensification.
Nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Interdiction des constructions et installations génératrices de nuisances et de risques en zones urbaines et à urbaniser. ➤ Interdiction en toutes zones des activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines. ➤ Obligation de raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement. ➤ Interdiction de la création d'étangs et de l'ouverture de gravières en toutes zones. ➤ Prise en compte du PPRI de la Lauch.

5. Procédure adoptée

Les changements apportés au P.L.U. se résument donc à des réajustements de portée limitée du document d'urbanisme concernant le plan de zonage, la suppression d'un emplacement réservé et l'actualisation en conséquence d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Par conséquent, il ressort de la combinaison des articles L153-31 et L153-36 du Code de l'Urbanisme que le P.L.U. peut faire l'objet d'une évolution par voie de procédure de modification dès lors que les changements envisagés :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas 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.

La modification peut alors s'opérer par la procédure simplifiée lorsque les conditions de l'article L 153-41 et L 153-45 du Code de l'Urbanisme sont réunies c'est-à-dire que le projet de modification :

- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

en aucun cas, il ne résulte du reclassement de 21 ares de terrains de secteur AUa en zone UB, d'une superficie totale de 29 ha, une augmentation de plus de 20 % des possibilités de construction pour l'ensemble de cette zone ;

- ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

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 sont 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 ainsi qu'à la mission régionale de l'autorité environnementale 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.

6. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Compte tenu de leur portée limitée, les dispositions modificatives ne remettent 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 ;
- 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...
- le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lauch approuvé le 23 juin 2006.

7. Evolution du dossier suite à sa notification aux personnes publiques associées

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur AUa rue de Merxheim est complétée :

- par une préconisation destinée à la prise en compte du risque lié au radon sur demande de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale ;
- par une précision concernant la transition végétalisée avec l'espace agricole devant être aménagée à l'intérieur des limites du secteur suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace.

