



Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article
R.104-33 du code de l'urbanisme pour la modification simplifiée du
Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gundolsheim (68)**

n°MRAe 2024ACGE55

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième-alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 mars et 23 novembre 2021, du 28 novembre 2022 ainsi que du 19 juillet 2023, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel du 19 juillet 2023 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 28 mars 2024 et déposée par la commune de Gundolsheim (68), relative à la modification simplifiée du Plan local d'urbanisme de ladite commune, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture ;

Considérant que la modification simplifiée du Plan local d'urbanisme (PLU) concerne un secteur de 1,56 hectare (ha) classé en zone AUs (urbanisation future différée) situé au sud de la commune de Gundolsheim, et fait évoluer le règlement (écrit et graphique), l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur les points suivants :

- **Point 1** : reclasser en zone AUa (dédiée à l'urbanisation immédiate) une partie (0,86 ha) du secteur classé en zone AUs et création d'une OAP liée à la partie reclassée ;
- **Point 2** : reclasser en zone agricole A la partie restante (0,7 ha) du secteur AUs ;

Observant que :

Point 1 :

- selon le dossier ce reclassement permettra la construction de 14 logements dans la perspective d'un projet d'habitat desservi depuis la rue des Bleuets. Une densité de 20 logements/ha est appliquée par la commune en conformité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Rhin-Vignoble-Grand Ballon ;
- le dossier justifie cette ouverture pour les raisons suivantes : une forte rétention foncière au sein de la commune, la volonté d'y maintenir la population par une offre accrue de logements, le fait que le secteur concerné par la présente procédure est le seul qui offre un potentiel foncier d'un seul tenant ;
- l'OAP de secteur prévoit une insertion paysagère du projet traitant en particulier des transitions paysagères avec l'espace agricole attenant à la zone de projet ;
- le zonage du PLU en vigueur montre que la commune dispose de 2 secteurs en urbanisation immédiate, le premier dénommé secteur n°1 situé rue du Ballon/rue de

Rouffach, d'une superficie de l'ordre de 1 ha, qui va faire l'objet d'un aménagement à courte échéance, le second dénommé secteur n°3 de 0,9 ha situé rue du Dorfgraben pour lequel les multiples propriétaires actuels ne souhaitent pas d'urbanisation ;

- le site de projet n'est concerné ni par des zonages environnementaux remarquables, ni par des zones humides diagnostiquées ;

L'Ae regrette qu'un recensement complet et détaillé de l'ensemble des dents creuses disponibles dans la commune n'ait pas été réalisé, de même que l'analyse de leur mobilisation potentielle ainsi que celle des logements vacants ;

L'Ae recommande de limiter au maximum la consommation foncière supplémentaire en mobilisant prioritairement le potentiel de dents creuses et de logements vacants au sein de la commune ;

- **Point 2 :** ce reclassement permettra toutefois, dans une logique d'économie foncière, de reverser en espace agricole un secteur prévisionnel de consommation foncière AUs (0,7 ha) localisé à l'ouest de la rue de Merxheim (sud-ouest du village bâti), et d'entériner ainsi de façon définitive le caractère agricole des terrains concernés.

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Gundolsheim (68), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- la modification simplifiée du Plan local d'urbanisme de la commune de Gundolsheim n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- **et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, **commune de Gundolsheim (68) ;**
- l'Ae attire cependant l'attention de ladite commune sur **sa recommandation formulée ci-avant.**

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Gundolsheim rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 6 mai 2024

Le Président de la Mission régionale d'autorité
environnementale,
par délégation

Jean-Philippe MORETAU