



Monsieur Didier VIOLETTE  
Maire de Gundolsheim  
Mairie  
24 Rue Principale,  
68250 Gundolsheim

Affaire suivie par  
Sarah MICHEL  
s.michel@rhin-vignoble-grandballon.fr

Guebwiller, 8 août 2017

Objet : Avis du Syndicat Mixte du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon sur le projet PLU de Gundolsheim

Monsieur le Maire,

Par courrier, reçu le 12 mai 2017, vous nous avez notifié votre projet du Plan Local d'Urbanisme de Gundolsheim arrêté le 11 avril 2017.

Comme vous le savez, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Rhin-Vignoble-Grand Ballon a été approuvé le 14 décembre 2016. Nous avons étudié votre projet au regard des réflexions menées dans le cadre de ce schéma, et des réflexions que nous conduisons dans le cadre de la démarche engagée sur notre territoire.

Après analyse du dossier lors du bureau du Syndicat Mixte du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon le 4 août 2017, il apparaît que le PLU arrêté de Gundolsheim est compatible avec le SCoT.

Pour rappel, dans l'armature urbaine du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon, la commune de Gundolsheim est identifiée comme une commune rurale maillant l'espace rural. Le SCoT permet un développement urbain raisonnable afin de maintenir une offre résidentielle attractive et de faire vivre les équipements existants. L'implantation de nouveaux services et de commerces de proximité est permise lorsque ceux-ci :

- répondent à des usages quotidiens,
- limitent les déplacements motorisés de courtes distances,
- n'existent pas au sein des communes alentour,
- ne font pas concurrence aux activités déjà existantes

## Point 1 - L'encadrement résidentiel

Pour rappel les prescriptions et recommandations prévues par le SCoT sont les suivantes :

- densité : 20 logements/ha
- typologie des nouveaux logements : 20 % de logements collectifs ou individuels groupés et 80% de logements individuels au maximum
- enveloppe urbanisable en extension : 3,9 ha (réserve foncière comprise)
- production de 30% des nouveaux logements par densification du tissu urbain (recommandation)

### Point 1.1 - L'évolution démographique

Le projet de la commune prévoit entre 220 et 240 habitants supplémentaires à l'horizon PLU, soit de 950 à 970 habitants (1,9% de croissance par an).

Le rythme de croissance envisagé par la commune est ambitieux. Il se justifie par la volonté politique d'augmenter l'évolution démographique, basée sur une croissance de l'ordre d'environ 30%, à l'horizon 2030.

Le SCoT souligne que la situation géographique de la commune, le long de la RD83, à proximité des gares de Merxheim et Rouffach, du pôle urbain majeur de Guebwiller Soultz Issenheim et Buhl et des agglomérations de Colmar et Mulhouse ainsi que la large gamme d'équipement présente sur la commune contribuent à l'attractivité de la commune. Cette volonté politique devra être encadrée à travers une production diversifiée de logements.

### Point 1.2 - La production des logements

Le projet de la commune repose sur un besoin de production de 174 logements. Ce chiffre intègre les besoins pour l'accueil des habitants supplémentaires mais également les facteurs démographiques récents, tels que la décohabitation, le desserrement de ménages, l'augmentation de l'espérance de vie.

En matière de logement, la volonté politique est de proposer un panel de logements attractif afin de :

- développer une offre d'habitat équilibrée tant par la taille que par le statut,
- proposer une offre diversifiée (maisons de village, maisons pluri-logements, habitats seniors,...),
- faire face aux besoins nés de la réduction de la taille des ménages.

Le SCoT souligne que le projet de la commune répond aux besoins d'accueil des habitants et sa diversité participe à son attractivité. La commune a la volonté d'améliorer l'équilibre entre les

différentes formes d'habitat pour répondre aux besoins en logements de populations spécifiques (notamment face au vieillissement de la population).

### **Point 1.3 - Le besoin en foncier**

---

Pour rappel le SCoT a fixé une superficie maximale de 2,9 ha comme enveloppe foncière autorisée en extension pour Gundolsheim à laquelle s'ajoute une réserve foncière fixée à 1 ha.

Pour mettre en œuvre ce projet, la commune s'appuie sur les potentialités offertes par le territoire :

- 16 logements (secteur UB), auxquels s'ajoutent 78 logements (AU), seront construits en densification, car à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de référence,
- 4 logements vacants mobilisés,

Malgré d'importants problèmes liés à la rétention foncière (blocage des propriétaires dans le secteur UB), les dispositions offertes par le PLU permettent de produire 98 logements soit 56% des nouveaux logements par densification du tissu urbain existant. Le SCoT encourage la commune à poursuivre ses efforts dans sa politique de renouvellement urbain qui contribue à limiter la consommation foncière.

Le besoin en foncier est estimé à 8,7 ha.

- 3,9 ha en extension, c'est-à-dire en dehors de l'enveloppe urbaine de référence fixée par le SCoT
- 4,9 ha en densification, c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de référence.

Toutes les OAP de la commune répondent aux principes d'aménagement durable :

- Qualité de l'insertion paysagère,
- Desserte et raccordement à la trame viaire,
- Qualité urbaine et architecturale,
- Qualité de l'espace public,
- Qualité environnementale et de développement durable.

Le SCoT relève également que les zones AUa correspondent à des poches non bâties situées dans l'enveloppe urbaine. Les secteurs AUs sont situés en périphérie de l'enveloppe urbaine ce qui permet de conforter une certaine cohérence quant à la forme de la commune. Nous notons que ce projet offre des capacités de production de logement supérieures aux besoins de la commune qui sont, rappelons-le, déjà ambitieux.

Cependant, les surfaces inscrites n'excèdent pas celles autorisées par le SCoT. Une attention particulière à l'usage économe du foncier sera portée lorsque ces secteurs seront ouverts à l'urbanisation.

Les surfaces en extension du projet de la commune sont compatibles avec les orientations du SCoT. En effet l'enveloppe urbaine est respectée.

## Point 1.4 - La typologie des nouveaux logements

---

Le parc de logements est un enjeu majeur pour le territoire. D'une part, il répond aux besoins d'accueil des habitants, et sa diversité participe à son attractivité. D'autre part, il porte l'objectif de mixité sociale et générationnelle. La diversification doit s'appuyer sur des proportions à rechercher dans les différentes formes d'habitats (tenant compte de la place de chaque commune dans l'armature urbaine).

Pour Gundolsheim, la diversification s'articule de la façon suivante :

	% de logements collectifs et/ou de logements individuels groupés (min)	% de logements individuels (max)
Village	20%	80%

Les pourcentages indiqués constituent un minimum dans la première colonne et un maximum pour la deuxième colonne.

### **Observations du SCoT :**

Tous les secteurs soumis à une OAP permettent d'atteindre les objectifs de diversification du parc de logements à travers des prescriptions qui s'imposent dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs :

- des opérations avec une part minimale de 20% de collectifs et/ou individuels groupés

Le SCoT rappelle que les tendances passées des constructions de logements étaient principalement tournées vers du logement pavillonnaire individuel, fort consommateur d'espace. Pour corriger cette tendance, la commune affiche des mesures claires de nature à conduire une urbanisation dans le respect des principes de densification, de mixité sociale et fonctionnelle.

## Point 1.5 - Les densités

---

L'objectif de modération de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers, est recherché par une augmentation des densités actuelles. Le SCoT fixe comme objectif de renforcer les densités dans les nouvelles opérations d'aménagement, tant sur des espaces à urbaniser que dans le tissu urbain existant. A cette fin, les documents locaux d'urbanisme prennent toutes mesures permettant d'atteindre des densités moyennes minimales à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation.

Pour Gundolsheim, la densité brute moyenne à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension doit être supérieure ou égale à 20 logements/ha. Les OAP imposent cette densité minimale.

## Point 2 - Les orientations générales en matière économique et commerciale

---

Le SCoT met en œuvre une politique ambitieuse en termes d'emplois. Le développement des secteurs identitaires, filières agricoles et touristique, est privilégié.

### Point 2.1- Le potentiel agricole

---

Le secteur de l'agriculture fait l'objet d'une attention particulière compte-tenu de l'étendue des surfaces concernées sur le territoire du SCoT mais également de par sa diversité et son impact économique pour le territoire.

La poursuite du développement de ce secteur est souhaitée :

- Adapter les productions aux enjeux environnementaux et de préservation des ressources,
- Répondre aux nouvelles attentes des consommateurs en termes de filières courtes ou de filière d'agriculture biologique (toutes productions comprises),
- Diversifier les productions et donc la plus-value pour le travail agricole,
- Favoriser la création d'emplois agricole dans les exploitations et dans les industries agroalimentaires,
- Renforcer les liens entre la plaine et la montagne, et la mutualisation des ressources et compétences.

La commune entend jouer son rôle et a fait le choix de faire de l'agriculture un moteur de l'économie communale en accompagnant et soutenant le développement des structures agricoles existantes en fonction de leurs besoins. Cela dénote la volonté de la municipalité de promouvoir les filières courtes et le maintien des espaces ouverts.

Dans les secteurs classés en zone A, le SCoT a identifié des projets de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée :

- An (82 ha),
- Ai (221 ha),

Le SCoT rappelle que les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. C'est pourquoi nous souhaitons que les limites de ces zones soient retravaillées avec un tracé autour des constructions existantes et de leurs abords proches.

## **Point 2.2 - Les espaces à vocation économique et le développement commercial**

---

La commune de Gundolsheim ne dispose pas d'espace à vocation économique recensé en zone de type 1,2 ou 3 pour le SCoT.

Le SCoT encourage un développement commercial cohérent avec l'armature urbaine afin de développer une armature commerciale plus proche et accessible. Dans cette optique la commune n'a pas vocation à accueillir des commerces d'envergure, les nouvelles implantations se feront davantage sur les communes du pôle urbain majeur et les pôles d'ancrage du SCoT. Par ailleurs, le SCoT vise au maintien et au renforcement des commerces de proximité afin d'apporter un service aussi performant que possible à la population.

Le projet de la commune est en cohérence avec le SCoT, c'est-à-dire en complémentarité avec les espaces économiques de Guebwiller, Soultz, Buhl, Issenheim et de Rouffach.

Le projet de la commune vise à contribuer au maintien et au développement de l'appareil commercial dans le tissu existant. Cela contribuera également à l'animation des espaces publics mais surtout pour éviter la vocation exclusivement résidentielle de la commune.

## **Point 3 - Les orientations concernant l'environnement et le paysage**

---

Les richesses écologiques et paysagères constituent des enjeux qu'il convient de protéger.

Afin de préserver la biodiversité sur le territoire, le SCoT affirme sa volonté de protéger les espaces de « nature remarquable » qui constituent les réservoirs de biodiversité, où la richesse écologique et paysagère est la plus forte et est reconnue par des dispositifs de protection ou des inventaires régionaux.

La commune est fortement concernée par des corridors d'importance régionale qui ont principalement pour fonction de relier le piémont à la plaine, aux milieux du Ried de la Lauch et de la Vieille Thur. Afin de préserver et de valoriser ces espaces, les orientations du PLU doivent permettre de les préserver et de les valoriser.

Les orientations du PLU permettent d'atteindre ces objectifs :

- Protéger l'ensemble des formations du ried de la Lauch et les éléments de diversification de l'espace agricole
- Arrêter toute fragmentation supplémentaire de ce secteur de plaine, en interdisant toute construction, ouvrage linéaire, installation en zone agricole et naturelle, occupant l'essentiel du territoire communal, faisant obstacle aux échanges et flux biologiques.

Le SCoT relève également que la commune intègre les principes du GERPLAN en encourageant la consolidation des infrastructures écologiques, que représentent les cortèges végétaux, par de nouvelles plantations et qui serait de nature à améliorer le fonctionnement écologique du territoire.

La qualité paysagère et environnementale met en avant le patrimoine naturel et bâti de la commune. Le projet de la commune permet d'atteindre cet objectif. En effet, toutes les OAP intègrent des prescriptions paysagères garant d'un cadre de vie préservé. Par ailleurs la commune a très bien identifié les enjeux paysagers :

- Le maintien des coupures vertes avec Rouffach et Merxheim,
- Un traitement particulier de la façade patrimoniale : maintien de l'ensemble des prés, vergers
- La sensibilité paysagère le long de la RD 83, stopper les extensions linéaires
- Résorption du noir paysager de l'ancienne station-service
- ...

Dans les secteurs classés en zone N, le SCoT a identifié des projets de secteurs de taille et de capacité d'accueil limité :

- Ni (135,3 ha)

Le SCoT rappelle que les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. C'est pourquoi, comme pour les secteurs agricoles, nous souhaitons que les limites de ces zones soient retravaillées avec un tracé autour des constructions existantes et de leurs abords proches. Dans le même logique, dans le secteur N1p, 0,9 ha (étang de pêche), le SCoT souhaite que l'extension de la construction existante soit plus mesurée.

#### **Point 4- Les orientations concernant les transports, les déplacements, les mobilités, le stationnement et le développement des communications numériques**

---

Le SCoT affirme la nécessité d'améliorer l'articulation entre l'urbanisation et les modes de transport.

Pour les villages, l'articulation se fera principalement :

- Dans l'organisation des trames douces en faveur des piétons et cyclistes ce qui permettra de réduire les trajets automobiles de courte distance,
- Dans la mise en place d'une offre de transports alternatifs à la route.

Le projet PLU a intégré cet enjeu, notamment dans les liens que la commune développe avec le pôle d'ancrage de Rouffach, qui présente une desserte TER.

Les problématiques de mobilité ont systématiquement été traitées dans les OAP.

Enfin la commune indique clairement des objectifs afin de modifier les pratiques en termes de mobilité :

- Réduire l'utilisation de la voiture en favorisant le développement des circulations douces à l'échelle du village, notamment en cas d'aménagement d'un nouveau quartier,
- D'étoffer le réseau local de pistes et parcours cyclables (par l'inscription d'emplacements réservés si nécessaire),
- Prendre en compte les deux roues dans les normes de stationnement.

Le SCoT affirme la nécessité d'étendre le Très Haut Débit sur l'ensemble du territoire. Le projet PLU permet la mise en place des infrastructures et ouvrages permettant l'accès au Très Haut Débit et plus largement aux communications internet.

Les enjeux concernant le Très Haut Débit sont parfaitement intégrés dans le PLU. En effet, la commune se donne les moyens pour obtenir le déploiement de la fibre optique conformément au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Alsace.

## **Point 5 - Prise en compte du réchauffement climatique et des enjeux en matière de développement durable**

---

Le SCoT fixe deux grandes orientations :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre et maîtriser la demande énergétique,
- Favoriser le développement des énergies renouvelables.

L'objectif est de consommer mieux en économisant de l'énergie et de produire autrement en préservant l'environnement.

Le SCoT félicite la prise en compte de ces enjeux dans le projet PLU. Plusieurs leviers contribuant à la réduction de la production des gaz à effets de serre sont prévus :

- dans les OAP des recommandations en matière de développement durable sont prévues avec, par exemple :
  - > Opter pour des revêtements de voirie écologique.
  - > Développer des formes d'habitat qui favorisent les économies d'énergie et encourager le déploiement des énergies renouvelables.
  - > Mettre en place des composteurs.
  - > Installer des dispositifs de réutilisation des eaux de pluie.
  - > Proposer un éclairage des espaces publics devant s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse,
  - > Limiter l'imperméabilisation des surfaces, notamment en matière d'aires de stationnement,
  - > Utiliser des matériaux sains dans la construction réduisant l'empreinte écologique des bâtiments : menuiseries en bois ou alu, isolants végétaux naturels, murs en ossature bois ou brique de terre cuite....
- dans le PADD, l'orientation suivante intègre parfaitement cet enjeu : « Accompagner l'essor des énergies renouvelables et la performance énergétique des bâtiments ».



## Point 6 - Règlement

---

Le service instructeur du SCoT en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme de la commune a effectué une relecture du règlement. Vous trouverez ci-dessous quelques remarques à prendre en compte.

Dans les zones urbaines et à urbaniser prévoir dans la partie stationnement : lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation des locaux, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes.

Le nombre d'emplacements à créer par logement est de 2. Chaque emplacement doit représenter une surface d'au moins 1.5 mètres carré.


## Conclusion

---

Les choix en termes d'habitat, de développement économique, de transport, de service et d'équipement ont été appréhendés de façon cohérente. La commune de Gundolsheim apporte ainsi une réponse aux demandes locales.

**Au vu de l'ensemble de ces observations, le SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon émet un avis favorable.**

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président  
  
Michel HABIG