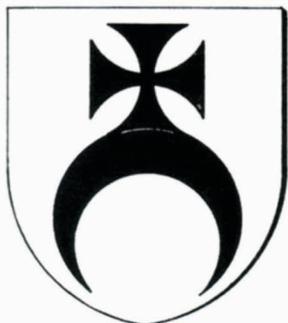


# PLAN LOCAL d'URBANISME

## PFAFFENHEIM



### 2.1 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### Partie écrite

PLU approuvé par Delibération du conseil Municipal du 23 avril 2018.

Le Maire

Aimé LICHTENBERGER





## SOMMAIRE

<b>Cadre juridique</b> .....	<b>3</b>
<b>Préambule</b> .....	<b>5</b>
<b>Les orientations du PADD</b> .....	<b>7</b>
1. <b>Orientations concernant l’habitat et les équipements</b> .....	<b>7</b>
2. <b>Orientations concernant le paysage, la biodiversité, les espaces naturels, agricoles et forestiers</b> .....	<b>8</b>
3. <b>Orientations concernant les activités économiques, sportives et culturelles</b> .....	<b>9</b>
4. <b>Orientations concernant les transports, les déplacements, les mobilités, le stationnement et le développement des communications numériques</b> .....	<b>9</b>
5. <b>Orientations concernant la maîtrise des risques et des nuisances</b> .....	<b>10</b>
6. <b>Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain</b> .....	<b>10</b>
7. <b>Orientations de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques et prise en compte de la cohérence écologique régionale</b> .....	<b>11</b>



## Cadre juridique

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

### Article L.110 du Code de l'Urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

### Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 132

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

**Article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme** Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (V) devenu L151-5 (de l'ordonnance du 23 septembre 2015)

Le PADD définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage (ALUR), de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, *les réseaux d'énergie*, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'EPCI ou la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés (ALUR) de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- *Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

## Préambule

Après le rapport de présentation (contenant diagnostic, explications et justifications du PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est une pièce déterminante du document : il présente le projet communal et est la clé de voute du dossier de PLU.

Le PADD donne une vision globale et cohérente de l'ensemble du territoire de la commune, en ce qui concerne aussi bien les enjeux concernant les espaces naturels et agricoles que ceux des parties urbanisées actuelles et futures. Le PADD se doit de rechercher la cohérence de ses objectifs.

Cette vision globale prend également en compte les dispositions supra-communales qui se concrétisent au travers de la réflexion collective exprimée dans les travaux du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), document qui assurera, lorsqu'il sera approuvé, les grands équilibres à l'échelle du bassin de vie.

Pfaffenheim se situe sur le piémont sous-vosgien et est ainsi particulièrement renommé pour sa vocation viticole. La commune s'étire entre trois espaces :

- A l'extrême Ouest du ban le relief de moyenne montagne presque exclusivement boisé (vallon du Kresbach entre Soultzbach et Wasserbourg dans la vallée de Munster). Cet espace intègre une clairière dans laquelle s'insère le hameau Osenbuhr. Sur ce secteur ouest se trouve également le couvent et la chapelle Notre-Dame du Schauenberg en milieu forestier qui surplombe le village. Ce site représente un haut-lieu religieux et un patrimoine architectural à préserver ;
- Le piémont viticole (relief collinéen des collines sous-vosgiennes) ;
- A l'Est, la plaine alluviale agricole partiellement inondable de La Lauch.

Le village installé au niveau de la plaine, au contact du piémont viticole, s'est développé au cours des dernières décennies en direction de la Route Départementale 83 qui est un élément de fragmentation du territoire. A l'Est les espaces sont voués à la céréaliculture et peuvent être inondables.

Enfin, le vaste territoire communal demeure un espace où les vocations naturelles et agricoles dominent et ont été bien protégées de l'urbanisation.

Dans la délibération de révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal a affirmé les objectifs politiques poursuivis dans l'élaboration du PLU :

- Contenir le tissu urbain dans l'enveloppe constructible actuelle, moyennant des adaptations à la marge sur les limites jugées non cohérentes.
- Poursuivre la réhabilitation des logements du centre ancien ; revoir et assouplir les règles de protection des bâtiments de l'actuel POS.
- Définir les prévisions de développement de la Commune et élaborer un projet de territoire dans le respect des principes de développement durable.
- Adapter le règlement aux lois Grenelles II et ALUR tout en préservant une cohérence entre les zones urbaines présentes et futures.
- Assurer la pérennité de la réglementation urbanistique locale pour éviter que du fait d'une période de "vide juridique", la constructibilité ne soit plus normée et que l'égalité des droits et obligations des pétitionnaires d'un permis de construire, soit rompu.

Cette procédure est par conséquent pour les élus, les partenaires institutionnels et les habitants, l'occasion d'identifier les atouts et les opportunités à saisir pour l'avenir de leur ville, en intégrant dans la réflexion la dimension intercommunale.

Ce moment de réflexion partagée est également l'occasion de dessiner les contours et un contenu d'un projet de territoire qui associe volonté politique et réalisme, développement nécessaire et aménagement raisonné à moyen et long termes.

# Les orientations du PADD

## 1. Orientations concernant l'habitat et les équipements

Orientation	Déclinaison de l'orientation
<p><b>Satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat</b></p> 	<p>Contenir l'enveloppe urbaine actuelle.</p> <p>Garantir l'équilibre des âges à travers une offre en habitat diversifiée, notamment intermédiaire et collectif, favorisant la mixité sociale et générationnel.</p> <p>Favoriser les modes de construction économes en énergie.</p> <p>Favoriser la densification au sein du tissu urbain (Cf. OAP - orientations d'aménagement et de programmation).</p>
<p><b>Satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements publics</b></p>	<p>Poursuivre une politique foncière capable de compléter les équipements publics en fonction des besoins (stationnement, voirie....).</p>
<p><b>Sauvegarde du patrimoine bâti historique</b></p> 	<p>Préserver les éléments architecturaux significatifs repérés dans le cadre du PLU : le but de la réglementation sera d'éviter leur disparition ou leur altération.</p> <p>Préserver et respecter la façade patrimoniale Ouest du village.</p> <p>Protection de 5 éléments patrimoniaux lié à l'eau ou non (fontaines : démolition interdite).</p> <p>Protection de l'ensemble architectural Notre-Dame du Schauenberg.</p>

## 2. Orientations concernant le paysage, la biodiversité, les espaces naturels, agricoles et forestiers

Orientations	Déclinaison des orientations
<p><b>Préservation des espaces agricoles</b></p> 	<p>Limiter la constructibilité dans les espaces réservés à l'agriculture et les activités non agricoles en zone rurale.</p> <p>Identifier les secteurs spécifiques autorisant des constructions à usage agricole.</p> <p>Réserver des terrains pour les besoins de la profession viticole, dans le respect du paysage et en économisant le foncier.</p>
<p><b>Préservation des espaces forestiers</b></p>	<p>Protéger les massifs forestiers pour leur valeur économique et écologique.</p> <p>Interdire les constructions dans les espaces naturels et forestiers, sauf cas particuliers bien encadrés par le règlement (éducation canine, déchetterie, abris de chasse à autoriser, etc...).</p>
<p><b>Protection des espaces naturels et des paysages</b></p> 	<p>Interdire la construction sur des espaces naturels et/ou sensibles sur le plan visuel ou environnemental.</p> <p>Classer en zone naturelle ou agricole les espaces constituant des unités paysagères participant et assurant une diversification environnementale ou paysagère : les secteurs de jardins, vergers ;</p> <p>Protéger les éléments patrimoniaux du paysage, limiter l'impact de l'urbanisation sur les paysages.</p> <p>Préserver les continuités écologiques (trames vertes et bleues), notamment le corridor du piémont d'importance suprarégionale, les corridors d'importance régionale et d'importance communale (trame au sein de l'espace viticole).</p>
<p><b>Protection des eaux</b></p>	<p>Veiller à la qualité de la ressource en eau, limiter les pollutions de surface.</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des terrains et encadrer la gestion des eaux pluviales.</p>

### 3. Orientations concernant les activités économiques, sportives et culturelles

Orientations	Déclinaison des orientations
<p><b>Satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités économiques et commerciales, touristiques</b></p> 	<p>Maintenir des possibilités d'accueil d'activités économiques (artisanat, commerce de proximité, services) sous condition qu'elles n'induisent pas de nuisances pour les habitants, à implanter en priorité au sein du tissu existant et dans la zone dédiée aux activités.</p> <p>Soutenir les activités économiques en lien avec la viticulture.</p> <p>Soutenir et développer les activités liées au tourisme : hébergement, restauration dans le respect du site et du patrimoine, développement des activités agrotouristiques à Osenbuhr sur le site actuel.</p>
<p><b>Satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités sportives ou culturelles</b></p>	<p>Poursuivre le développement d'une offre d'équipements sportifs et culturels adaptée à la demande et à la population (jeunes, familles, seniors, etc.).</p>

### 4. Orientations concernant les transports, les déplacements, les mobilités, le stationnement et le développement des communications numériques

Orientations	Déclinaison des orientations
<p><b>Satisfaction des besoins présents et futurs en matière de déplacements et de stationnement</b></p> <p><b>Maîtrise de la circulation automobile et des besoins de mobilité</b></p>	<p>Poursuivre l'amélioration d'un maillage de cheminements piétonniers et cyclables sécurisés.</p> <p>Gérer les flux de circulation, promouvoir des modes de déplacement alternatifs (vélo, favoriser si possible le covoiturage...).</p>
<p><b>Facilitation des accès au haut débit numérique et aux communications internet</b></p>	<p>Autoriser la mise en place des infrastructures et ouvrages nécessaires à satisfaire l'accès aux communications numériques des entreprises et des habitants.</p>

## 5. Orientations concernant la maîtrise des risques et des nuisances

Orientation	Déclinaison de l'orientation
Prévention contre les risques naturels, technologiques et industriels potentiels	Préserver de toute urbanisation les zones à risques (zones inondables, terrains en pente forte).

## 6. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Orientations	Déclinaison des orientations
Favoriser le renouvellement urbain	<p>Favoriser le renouvellement urbain par transformation ou reconversion des bâtiments existants, l'utilisation des grands volumes habités (Ex. : autoriser la transformation des combles, etc.).</p> <p>Lutter contre la vacance et la vétusté en facilitant le réemploi de locaux inoccupés ou insalubres.</p>
Assurer un développement urbain maîtrisé et favoriser la densification	<p>Limiter l'étalement urbain par adaptation du potentiel constructible aux besoins et aux capacités des équipements (<u>pas de nouveau secteur d'extension par rapport à l'ancien document d'urbanisme</u> : reprise d'un secteur d'extension au Nord-Ouest du village (urbanisable sous conditions) ; une zone d'extension au Sud ne sera urbanisable qu'ultérieurement (horizon 2025, par modification): <i>la réduction de la consommation d'espace est d'environ 2.7 Ha. Un secteur de développement en densification est classé entre les rues de la Chapelle et rue des écoles.</i></p> <p><i>Le scénario hypothèse moyenne de croissance est retenue pour le projet communal.</i></p> <p>Stopper la construction linéaire le long des axes.</p> <p>Favoriser les constructions en densification dans le tissu existant</p> <p>Encadrer l'aménagement de futures opérations par la mise en œuvre d'OAP : secteur à proximité de la rue du Riesling (secteur d'extension au Nord-Ouest) et secteur de développement rue de la Chapelle-rue des écoles.</p>
Utilisation économe et équilibrée des espaces	Maintenir un équilibre satisfaisant entre les espaces consacrés à l'urbanisation et les espaces naturels, viticoles et forestiers, ainsi que les jardins.

**7. Orientations de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques et prise en compte de la cohérence écologique régionale**

Orientations	Déclinaison des orientations
<p><b>Préservation des éléments de la trame verte et bleue d'importance suprarégionale, régionale et communale.</b></p>	<p>Respecter les objectifs du SRCE (schéma régional de cohérence écologique) par inscription du corridor dans le PADD (traduction en espaces agricoles ou naturels et inconstructibilité dans le zonage futur).            Maintenir dans la mesure du possible une trame verte (espaces végétalisés) dans les parties urbanisées (jardins, espaces verts, etc.)            Toutefois, la densification, dans l'esprit de la loi Alur, est privilégiée.            Préserver les corridors écologiques et les relais de biodiversité de niveau local sur le piémont et dans la plaine.</p>
<p><b>Préservation de la qualité des écosystèmes</b></p>	<p>Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers par un zonage et un règlement appropriés.            Protéger les zones humides et inondables  <i>Il conviendra de s'assurer que les projets de développement urbain tiennent compte des enjeux environnementaux.</i></p>



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PFAFFENHEIM



### 2.2. PADD graphique (A3)

PLU approuvé par Délibération du Conseil  
Municipal du 23 avril 2018.

Le Maire  
Aimé LICHTENBERGER





**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)  
COMMUNE DE PFAFFENHEIM  
LES ESPACES URBAINS**

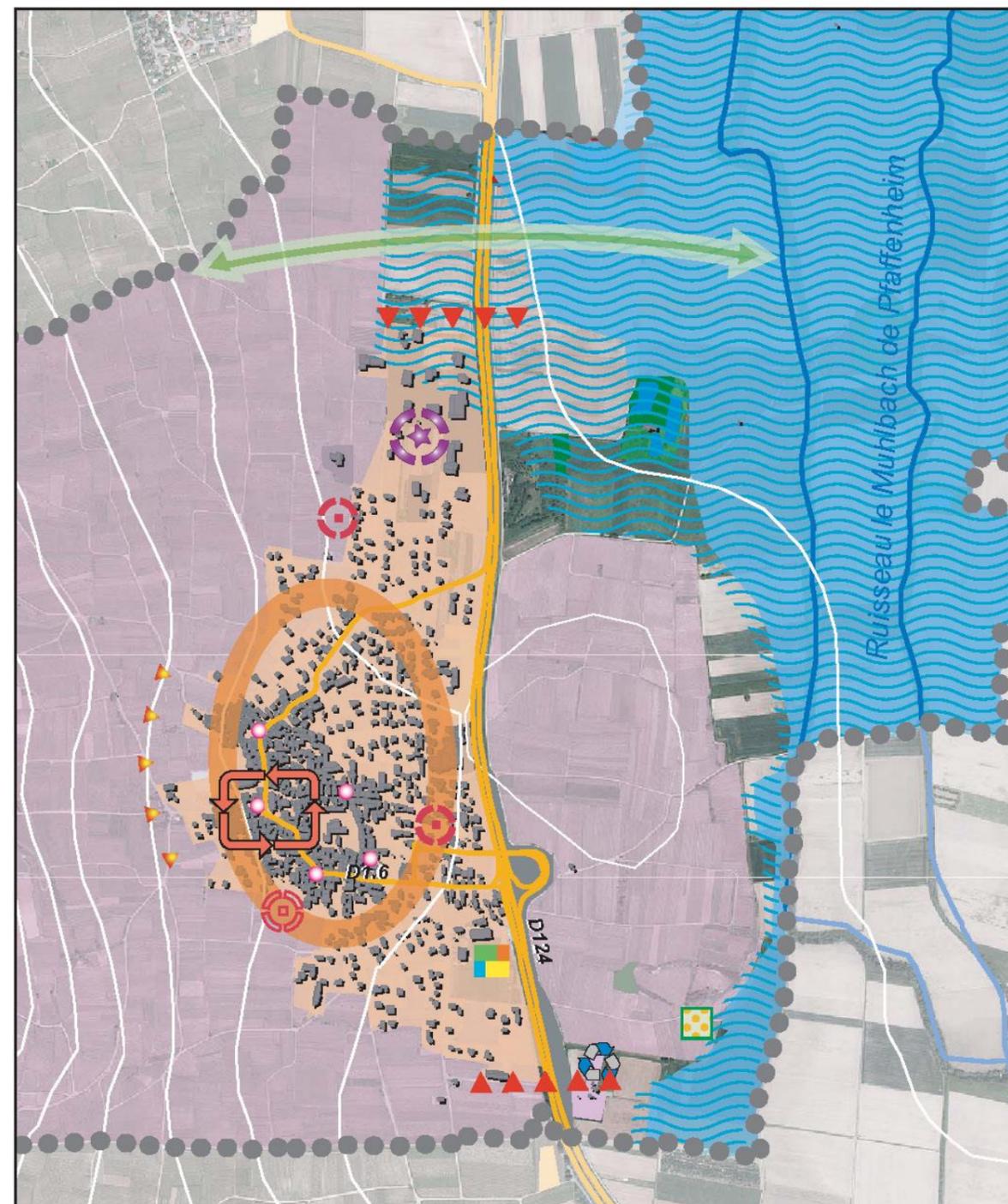


**Orientations d'aménagement**

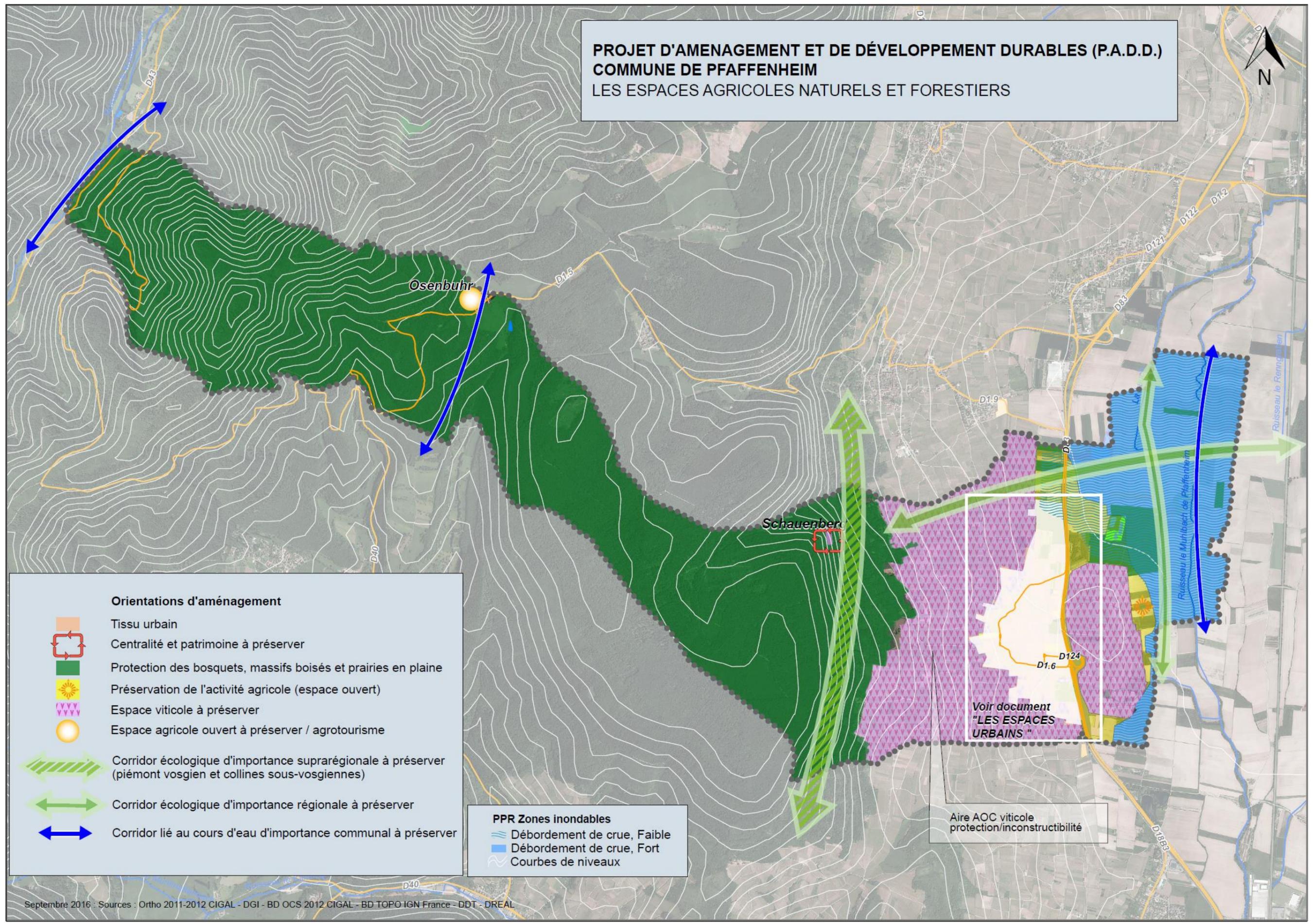
- Élément du patrimoine à protéger
- Optimisation et densification de l'espace urbain à promouvoir / respect de la trame d'espaces verts intra-urbain (jardin, potagers, vergers...)
- Centre ancien à préserver (patrimoine bâti, fontaines...)
- Harmonie de la façade patrimoniale à préserver
- Equipements collectifs (déchetterie ...) à maintenir
- Zone d'activités à optimiser
- Stop à l'urbanisation
- Secteur d'extension urbain / densification
- Secteur d'extension ultérieure
- Espace d'équipements publics collectifs (salle polyvalente, sport,...)
- Verger pédagogique à préserver
- Espace viticole à préserver
- Corridor écologique à préserver

**PPR Zones inondables**

- Débordement de crue, Faible/zone humide
- Débordement de crue, Fort
- Courbes de niveaux



**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)  
COMMUNE DE PFAFFENHEIM  
LES ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS**



**Orientations d'aménagement**

-  Tissu urbain
-  Centralité et patrimoine à préserver
-  Protection des bosquets, massifs boisés et prairies en plaine
-  Préservation de l'activité agricole (espace ouvert)
-  Espace viticole à préserver
-  Espace agricole ouvert à préserver / agrotourisme
-  Corridor écologique d'importance suprarégionale à préserver (piémont vosgien et collines sous-vosgiennes)
-  Corridor écologique d'importance régionale à préserver
-  Corridor lié au cours d'eau d'importance communal à préserver

**PPR Zones inondables**

-  Débordement de crue, Faible
-  Débordement de crue, Fort
-  Courbes de niveaux

Voir document  
"LES ESPACES  
URBAINS"

Aire AOC viticole  
protection/inconstructibilité