

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée

Pfaffenheim



1. Exposé des motifs

Note de présentation-

Valant rapport de présentation du projet de modification simplifiée du PLU, complémentaire au rapport de présentation du P.L.U. approuvé

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Modification simplifiée approuvée par
Délibération du Conseil Municipal du 7
septembre 2020.

Le Maire

Le Maire,

Aimé LICHTENBERGER



SOMMAIRE

1. Contexte relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée et exposé des motifs	3
1.1. Rappel du contexte législatif relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée	3
1.2. Exposé des motifs	4
1.3. Déroulement de la procédure de modification simplifiée.....	4
2. Justification de l'intérêt de la modification à apporter	5
3. Dispositions modificatives	5
3.1. Premier point : rectifier une erreur matérielle en supprimant une incohérence entre le règlement de la zone AU et l'OAP	5
3.2. Deuxième point : ôter la trame « terrains cultivés » rue de la Chapelle	9
4. Les incidences de la modification simplifiée	11
5. Justifications par rapport aux documents supra-communaux.....	11
6. Justifications par rapport à la procédure	11
7. Contenu du dossier.....	12

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

1.1. Rappel du contexte législatif relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée

Il ressort de la combinaison des articles L153-31 (relatif à la révision du PLU) et L153- 36 (relatif à la modification) du code de l'urbanisme que le PLU 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 ;
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser dont la création date de plus de 9 ans...
- ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.

Une modification d'après l'article L 153-36 peut s'opérer si la commune décide de :

- modifier le règlement, les OAP ou le programme d'orientations et d'actions ;

Une modification soumise à enquête publique peut s'opérer lorsque les conditions de l'article L153- 41 du code de l'urbanisme sont réunies c'est-à-dire que le projet de modification :

- majore de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminue ces possibilités de construire ;
- réduit la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- applique l'article L 131-9 du code de l'urbanisme (disposition de PLU tenant lieu de PLH prenant en compte toute nouvelle obligation..).

Une procédure de modification simplifiée peut s'opérer d'après l'article L 153-45 dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153- 41 relative à la modification (avec enquête publique) c'est à dire par déduction 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 ;

- ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- n'applique pas l'article L 131-9 du code de l'urbanisme (disposition de PLU tenant lieu de PLH prenant en compte toute nouvelle obligation..) ;
- ou à pour but de rectifier une erreur matérielle ou dans les cas de majorations de droits à construire prévus à l'article L 151-28 du code de l'urbanisme.

1.2. Exposé des motifs

La commune de Pfaffenheim dispose d'un PLU approuvé le 23 avril 2018. Il s'agit de la première évolution du document PLU approuvé.

En effet il est aujourd'hui nécessaire de faire évoluer ce document sur deux points mineurs par rapport au PLU approuvé.

En effet, il s'agit :

- ✓ d'une part de rectifier une incohérence entre le règlement du PLU et l'OAP et
- ✓ d'autre part de prolonger un alignement obligatoire en zone urbaine , d'ôter en conséquence sur le plan de zonage l'identification d'un élément de terrain cultivé à protéger et la marge de recul qui lui est lié.

Dès lors, il est possible d'engager une modification simplifiée du PLU dans la mesure où ces modifications ne correspondent pas :

- ✓ à une révision au sens de l'article L 153-31 : on ne change pas les orientations du PADD, ne touche pas à un espace boisé classé, ne réduit pas une protection édictée)
- ✓ ni à une modification : il s'agit de rectifier une incohérence entre 2 documents du PLU (erreur matérielle) et de supprimer une protection de terrains cultivés liés à la convivialité des lieux.

1.3. Déroulement de la procédure de modification simplifiée

Les étapes de la modification du PLU par procédure simplifiée.

Elles 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 collectivité locale (commune de Pfaffenheim) délibère pour définir les modalités de mise à disposition du projet de modification au public ;
- ces modalités seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition ;
- le dossier du projet de modification est notifié à l'ensemble des personnes publiques associées et ce, avant le début de la mise à disposition du public ;
- la mise à disposition du public a lieu pendant un mois en mairie; un registre accompagne le dossier afin que le public puisse consigner des observations ;
- à l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan au conseil municipal qui approuve la modification du P.L.U. par délibération motivée.

2. Justification de l'intérêt de la modification à apporter

La commune souhaite favoriser la constructibilité au sein de sa trame bâtie existante ou future -tout en veillant au maintien d'éléments verts paysagers au sein du tissu bâti-. Elle souhaite éviter tout blocage qui pourrait apparaître (en l'occurrence une incohérence repérée entre règlement l'OAP et le règlement).

3. Dispositions modificatives

3.1. Premier point : rectifier une erreur matérielle en supprimant une incohérence entre le règlement de la zone AU et l'OAP

3.1.1. Localisation

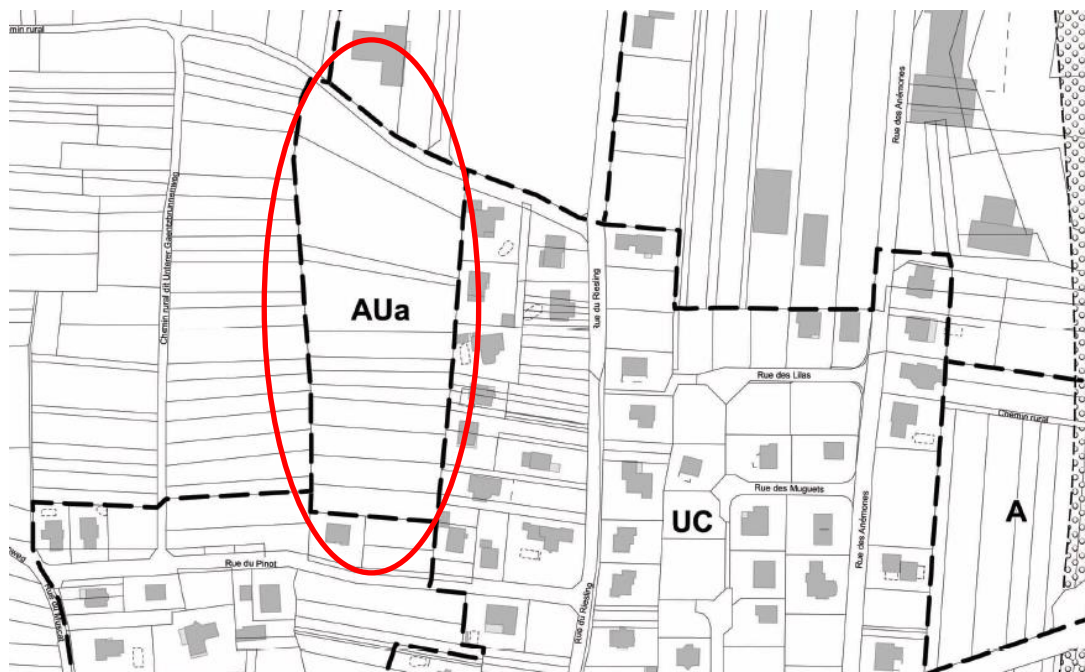


Localisation de l'OAP rue du Riesling

Au sein de la zone AU, 2 secteurs AUa urbanisables sous conditions, ont été définis dont un secteur localisé Rue du Riesling bénéficiant d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation).

3.1.2. Objet

Parmi les huit principes d'aménagement à prendre en compte pour l'urbanisation future, il est notamment indiqué en page 7 du document OAP « la hauteur des bâtiments est à prévoir dans un volume maximal limité à 10 mètres de hauteur en tout point de la toiture. »



Dans le règlement AU du PLU, il est mentionné en 2.3 un certain nombre de conditions pour l'aménagement des secteurs AUa et en dernier point :

- Que l'opération soit compatible avec les principes figurant au document 2.3 "orientations d'aménagement et de programmation" et qu'elle porte :
 - sur l'ensemble du secteur pour l'OAP rue du Riesling ;
 - sur l'OAP rue des écoles, l'urbanisation partielle ne devra pas compromettre le développement harmonieux du restant de la zone ;
 - ou qu'elle achève l'urbanisation du secteur.

Dans ce cas, les articles UC 3, UC 4, AU 5, **UC 6 à UC 12** , AU 13, UC 14 relatifs à la zone UC sont applicables.

Or l'article 10 du règlement stipule en 10.1 :

- 10.1.** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est **limitée à 12 mètres** par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.
Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées...
Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.
- 10.2.** La hauteur en tout point de l'égout du toit d'une construction est limitée à 6 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.
- 10.3.** Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau du plancher fini de l'étage supérieur (rez-de-chaussée) ne doit jamais dépasser de plus de 1,30 mètre le niveau de la chaussée finie au droit du terrain.

Il y a donc une incohérence entre ces 2 documents.

De plus on notera que le rapport de présentation en page 80 explique et motive :

Dans ces cas (**en évoquant notamment l'OAP rue du Riesling**), il est renvoyé à la **réglementation de la zone UC**, zone connexe des secteurs AUa ou les articles AU5, AU 13 sont spécialement écrits : AU5 : il s'agit de privilégier les réseaux en sous-terrain et prévoir l'arrivée des gaines nécessaires à la desserte numérique ; AU 13 : il s'agit de choisir pour les plantations des essences locales, fruitières ou feuillues. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

Il y a donc lieu de rectifier cette incohérence entre l'OAP d'une part et le règlement et le rapport de présentation d'autre part et de modifier l'OAP de la façon suivante, en limitant la hauteur des bâtiments à 12 mètres en cohérence et conformité avec le règlement qui s'applique et le rapport de présentation :

Document du PLU concerné par la modification simplifiée :

✓ **Le document 2.3 Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Extrait de l'OAP modifié :

«

- dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage des déchets devront être mutualisés.
- la hauteur des bâtiments est à prévoir dans un volume maximal limité à **12 mètres de hauteur en tout point de la toiture**.
- le bâti proposé, offrira une qualité architecturale en rapport avec l'environnement existant.
- .. »

3.1.3. Justifications

La commune souhaite favoriser la constructibilité et l'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUa pour lesquels une réflexion préalable a été engagée et formalisée dans le document 2.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le présent dossier de modification simplifiée participe à la mise en œuvre des principes d'orientation définies dans l'OAP pour ce secteur, en levant le blocage occasionné par le manque de cohérence entre le règlement et l'OAP.

Il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD du PLU, au contraire la levée de ce blocage favorisera la réalisation de l'orientation visant à la « satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat » du PADD.

La modification n'a pour effet de 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 et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Elle vise l'intérêt général en favorisant le maintien ou l'installation de ménages notamment jeunes, en incitant la construction de petits immeubles collectifs ou maisons.



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé

LIMITES	
	limite communale
	limite de zone ou de secteur
	marge de recul
	cheminement piéton à préserver
	alignement obligatoire
EMPLACEMENTS RESERVES	
	numéro de renvoi à la liste des emplacements réservés
ELEMENTS DU PAYSAGE DELIMITES	
	terrain cultivé à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	éléments de la trame verte protégée (haies, espaces enherbés, ...) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	espace à planter
ELEMENTS DU PAYSAGE DELIMITES	
	au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
	porche à protéger
	édifice à préserver

D'une manière générale, les limites de zone ou de secteur s'appuient sur des limites parcellaires. Dans le cas contraire, la limite à considérer est constituée par l'axe des limites de zone ou de secteur.



3.2. Deuxième point : ôter la trame « terrains cultivés » rue de la Chapelle

3.2.1. Localisation



Localisation des terrains concernés par la modification simplifiée au sud de la rue de la Chapelle

Au sein de la zone UA, des parcelles au sud de la rue de la Chapelle, ont été classés en « terrains cultivés » à protéger.

3.2.2. Objet de la modification

Issus de l'ancien document d'urbanisme et repris dans le PLU approuvé en 2018, les potagers de certaines parcelles avaient été repérés en tant que « terrains cultivés » dans une volonté de maintenir la convivialité des lieux, et d'apporter une certaine diversité dans l'occupation bâtie du sol facilitant le vivre ensemble (potager, sentier piétonnier...). Il n'avait pas été relevé que ces lieux au niveau du village avaient un intérêt paysager particulier.



Source : mairie janvier 2020 : vue en direction du centre village (à l'ouest) et vers le potager protégé à gauche de la photo (premier plan)

Le rapport de présentation du PLU approuvé évoque d'ailleurs :

ZONE UA

Objectifs d'aménagement

La conservation de l'ordonnancement architectural des immeubles et de certains édifices les plus remarquables du patrimoine bâti ou des éléments du petit patrimoine (porche, fontaines) est fondamentale. Les caractéristiques architecturales des constructions doivent être préservées tout en permettant à ces constructions d'évoluer dans le cadre d'une restauration, transformation, réhabilitation, notamment pour en améliorer l'isolation énergétique, sous réserve d'une conservation des caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales. Quelques espaces verts, potagers ou jardins sont à maintenir, de même des liens piétonniers sont à trouver ou maintenir afin de conserver la convivialité de ces lieux denses.

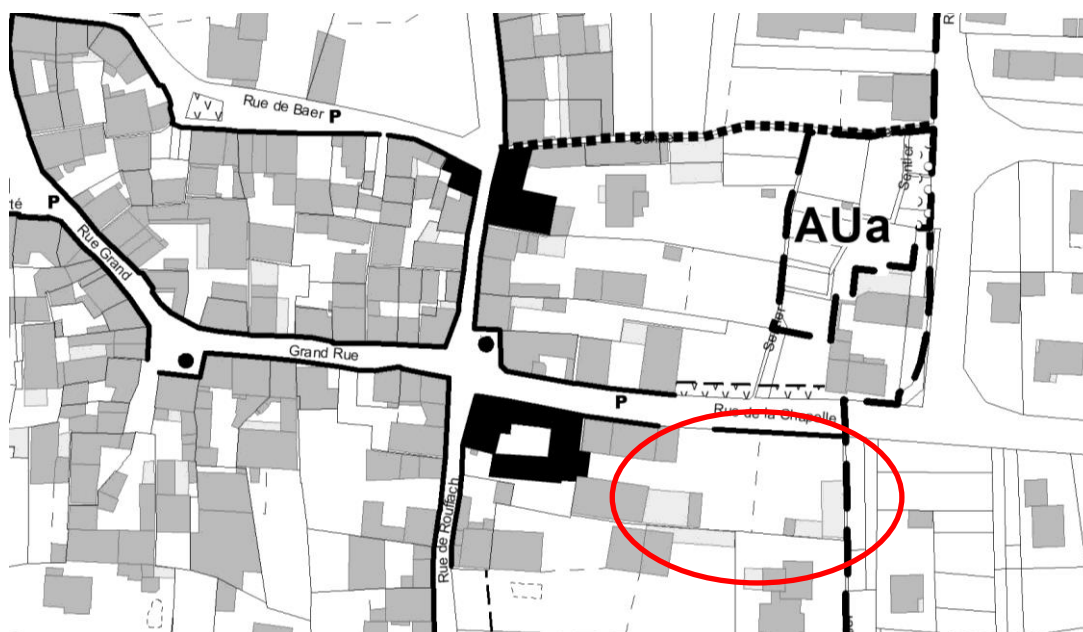
Il y a lieu aujourd'hui pour la commune d'ôter cette trame « terrains cultivés » et le recul obligatoire qui lui est joint afin de favoriser la constructibilité de la parcelle : cette mesure rendrait la parcelle constructible, et ainsi l'ajout d'un alignement obligatoire le long de la rue de la Chapelle serait créé pour permettre le rapprochement du bâti de l'alignement de la voie et la densification de cette parcelle. Ce point de la procédure de modification simplifiée s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD qui, s'il souhaite conserver des espaces végétalisés dans le cœur villageois dense, privilégie cependant la densification des parcelles : ainsi « 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 ».

L'alignement obligatoire sur une partie le long de la parcelle permet de prolonger l'ordonnancement architectural de la rue de la Chapelle et d'affirmer ainsi ce caractère dans la zone UA, zone dense de cœur de village, d'une grande homogénéité ; la partie ne bénéficiant pas de l'alignement obligatoire permettra l'accès à la parcelle telle qu'il existe déjà.

Documents du PLU concerné par la modification simplifiée :

✓ Le document 3.b Plan de zonage au 1/15000 : extrait

Le plan est ainsi modifié :



Extrait du plan de zonage modifié

3.2.3. Justifications

On a déjà noté que si le PADD-écrit avance la volonté de maintenir dans la mesure du possible des espaces végétalisés (potagers, espaces verts, vignes..) c'est bien toutefois la volonté de privilégier la densification des parcelles en s'appuyant sur l'exigence de la loi ALUR qui est mis en avant et retenu comme prioritaire.

Aucun motif de protection au titre de la protection des sites ou des paysages n'est décrit pour justifier la protection de ces espaces verts dans le rapport de présentation : La protection des espaces verts, potagers et vignes au sein du tissu bâti existant est présenté dans le rapport de présentation comme étant fondé sur un objectif de conservation de la convivialité des lieux et pas sur un motif d'intérêt paysager au sens de l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

On notera également que le PADD-graphique ne relevait pas de protection paysagère ou écologique au sein de l'espace bâti pour la protection de ces « terrains cultivés » mais de respect dans la trame de ces espaces intra-urbains face à l'optimisation et densification de l'espace urbain qui doivent être promues.

La suppression de cette protection rue de la chapelle ne réduit pas des espaces boisés classés au sens de l'article L153-31. Le critère de non-réduction des espaces classés, qui conditionne l'emploi d'une modification, n'est donc pas contrarié.

4. Les incidences de la modification simplifiée

Ces modifications auront pour incidences :

- Le déblocage ou la facilitation de l'obtention des autorisations d'urbanisme pour des projets dans le respect du cadre environnemental, rue de Riesling et rue de la Chapelle.
- La possibilité en conséquence d'accueil supplémentaire de population rue de Riesling, de maintien de population sur place et rue de la Chapelle et par conséquent une réponse et satisfaction des besoins en habitat des pfaffenheimois mais aussi d'habitants nouveaux venant s'implanter dans la commune, rue de Riesling.
- Une approche visuelle du village évoluant à la marge rue de la Chapelle avec un alignement le long de la rue dans la continuité de l'existant (exception du nécessaire accès à la parcelle).
- Une attention particulière comme l'exige le règlement en UA 11 et AU11 (faisant référence à l'article UC 11) devra être apportée au choix et coloris des matériaux : ils seront choisis dans le nuancier traditionnel (« aspect compatible avec le caractère des lieux, du site et des paysages »...), et ne devrait pas créer de rupture dans l'approche visuel de la rue ou du secteur AUa.
- La superficie de « terrains cultivés » supprimée dans le cadre de la présente procédure est de 2.3 ares comparés à 37.3 ares de « terrains cultivés » au total dans les zones urbaines du PLU : elle est donc relativement modérée comparée à l'ensemble des terrains cultivés (6 % en moins) et minime comparée à l'environnement villageois et aux espaces agricoles naturels alentours.

5. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Compte tenu de sa portée limitée, la modification simplifiée apportée dans le cadre de la présente procédure est compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié (dont le SCoT Rhin Vignoble Grand Ballon) ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique existantes.

6. Justifications par rapport à la procédure

Dans le cadre de cette procédure, il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD du PLU. La modification n'a pour effet de 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 et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La modification simplifiée participe à la mise en œuvre sans les modifier des orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Comme la municipalité l'a inscrit dans son PADD, elle souhaite « favoriser la densification du tissu urbain ».

Elle vise l'intérêt général en incitant la construction par comblement des espaces interstitiels libres dans la trame urbaine classée en UA ou par déblocage du secteur AUa rue de Riesling et en favorisant le maintien ou l'installation de ménages notamment jeunes, ainsi que l'activité viticole au sein du village.

Par ailleurs, la présente procédure

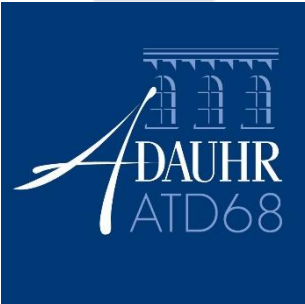
- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente procédure remplit donc les conditions définies par les textes en vigueur.

7. Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

1. Exposé des motifs/ Note de présentation
2. Extrait du document 2.3 Orientation d'Aménagement et de Programmation
3. Extrait du document 3.b Plan de zonage au 1/1500



PLAN LOCAL d'URBANISME

PFAFFENHEIM



1. Rapport de présentation

1.1. Diagnostic territorial et explications des choix d'aménagement

Attention : le rapport de présentation se compose de 3 éléments :

- 1-1 *Diagnostic territorial et explications des choix d'aménagement*
- 1-2 *Diagnostic patrimonial*
- 1-3 *Diagnostic environnemental et évaluation environnementale*

PLU approuvé par Délibération du Conseil
Municipal du 23 avril 2018

Le Maire
Aimé LICHTENBERGER



SOMMAIRE

pp1^{ère} partie Analyse de la situation générale de la commune	3
1. Données démographiques et socio-économiques	7
1 La population	9
1.1 Evolution démographique	9
1.2 Composantes de l'évolution démographique	10
1.3 Structure par âge : une population plus jeune que celle des territoires de référence	11
1.4 Evolution de la structure d'âge : un "rajeunissement" de 2008 à 2013	12
2 Le logement	15
2.1 Evolution de la taille des ménages et composition par taille	15
2.2 Le parc de logements	17
3 L'espace bâti	31
3.1 Capacité de densification	31
3.2 Patrimoine	35
4 Les activités et l'emploi	35
4.1 Population active résidente	35
4.2 Répartition socioprofessionnelle de la population active	36
4.3 Emploi	37
4.4 Chiffres du chômage dans la commune	38
4.5 Lieux de travail des actifs occupés de la commune	39
4.6 Provenance des travailleurs entrants dans la commune	39
4.7 Principaux services et activités économiques	40
4.8 Equipements scolaires	40
4.9 Associations	41
4.10 Le secteur agricole	42
5 Les transports, les équipements :	43
5.1 Moyen de transport principal utilisé lors du déplacement domicile-travail	43
5.2 La desserte routière	43
5.3 Les lignes de bus	43
5.4 La desserte ferroviaire	43
5.5 Les pistes cyclables	44
5.6 Les capacités de stationnement	44
5.7 L'aménagement numérique	45
5.8 Les équipements de protection contre le risque de coulées de boues	46
2^{ème} partie Bilan, choix d'aménagement retenus et dispositions du P.L.U.	49
1. Bilan socio-économique et environnemental et POS	50
1 Démographie	51
2 Habitat et logement	51
3 Espace bâti	52
4 Développement économique et équipements	53
5 Transport, déplacements et stationnement	54
6 Bilan de l'application du POS	55
8.1 Rappel des objectifs du POS approuvé du 13 novembre 2000 et évolutions	55
8.2 Bilan population, habitat, consommation foncière	57
8.1 Bilan activités économiques, équipements	60
8.2 Bilan environnement naturel et agricole	60
2. Les choix d'aménagement retenus pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	62
1 Choix d'aménagement retenus pour l'établissement du PADD	63
1.1 Choix d'aménagement retenus pour l'établissement du PADD	63
1.2 Les besoins fonciers pour les besoins d'habitat en lien avec la croissance démographiques	64
1.3 Les besoins de la profession viticole et plus généralement les besoins pour les activités ...	68

1.4	Les besoins liés à l'activité touristique et aux activités économiques en général	68
1.5	Les besoins de préservation, de valorisation du patrimoine environnemental et urbain au sens large	69
2	Motifs de la délimitation des zones et des règles applicables	70
2.1	Rappel des définitions de zonage d'un PLU	70
2.2	Découpage du territoire communal en zones, et motifs de la réglementation correspondante	72
2.3	Bilan de la concertation avec le population	87

1^{ère} partie

Analyse de la situation générale de la commune

Cadrage territorial

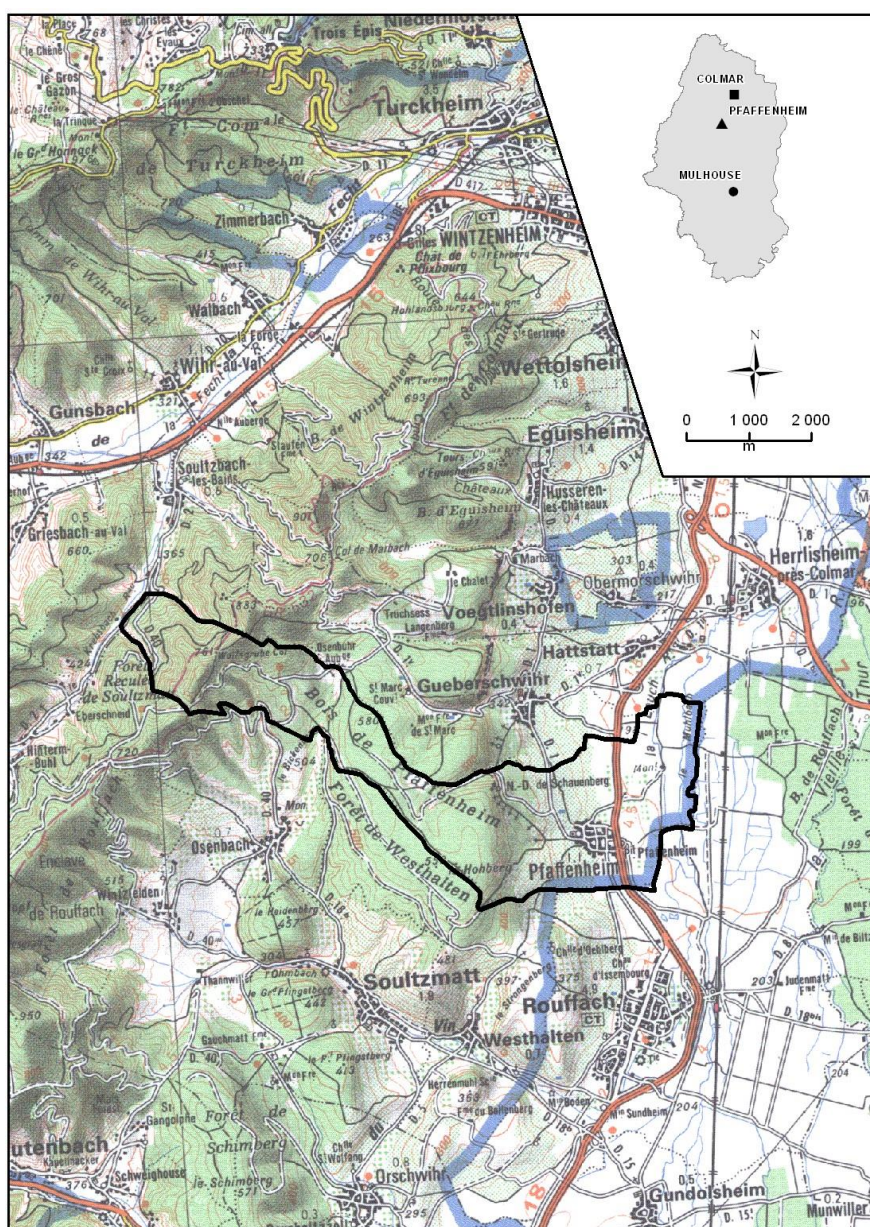
Au plan administratif, la commune de Pfaffenheim est située dans l'arrondissement de Colmar-Ribeauvillé et appartient au canton de Rouffach et à la Communauté de Communes Pays de Rouffach, Vignoble et Châteaux. Elle fait partie du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, l'occasion est donnée à la commune de valoriser ses atouts tout en maîtrisant son attractivité. Par ailleurs, le document d'urbanisme doit répondre aux nouveaux enjeux en termes d'habitat, d'énergie, de biodiversité et de limitation de la consommation d'espace et devra être compatible avec les orientations du document Scot Rhin-Vignoble-Grand Ballon.

Le présent diagnostic est établi sur les données statistiques de 2013 en ce qui concerne les données démographiques et celles de l'habitat. En revanche, les données économiques reposent sur les statistiques 2011. A noter qu'au 1^{er} janvier 2013, Pfaffenheim comptait une population de 1355 habitants.

1.

Données démographiques et socio-économiques



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

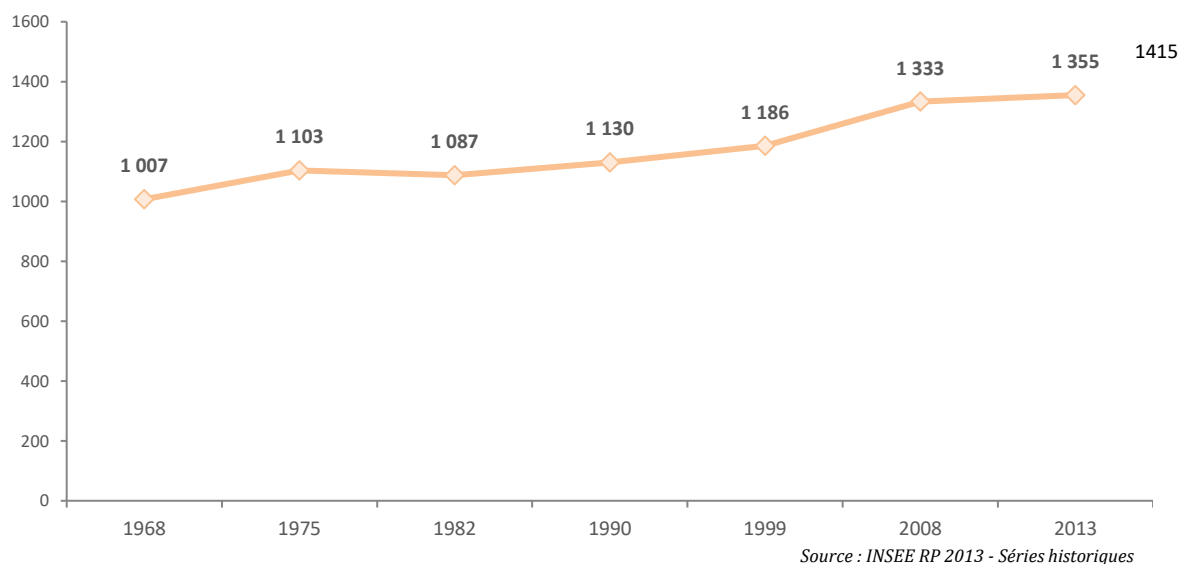
01/01/2013	Commune de Pfaffenheim	Poids dans la Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux (périmètre 2016)	Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux (périmètre 2016)	Département du Haut-Rhin
Superficie (km²)	14,57	12,6%	115	3 525
Population	1 355	10,2%	13 243	758 723
Population active de 15 ans ou plus	706	11,0%	6 420	368 073
Logements	647	10,1%	6 421	364 334

Source: INSEE RP 2013 - Exploitation principale

1 La population

1.1 Evolution démographique

Évolution des effectifs de la population de la Commune de Pfaffenheim



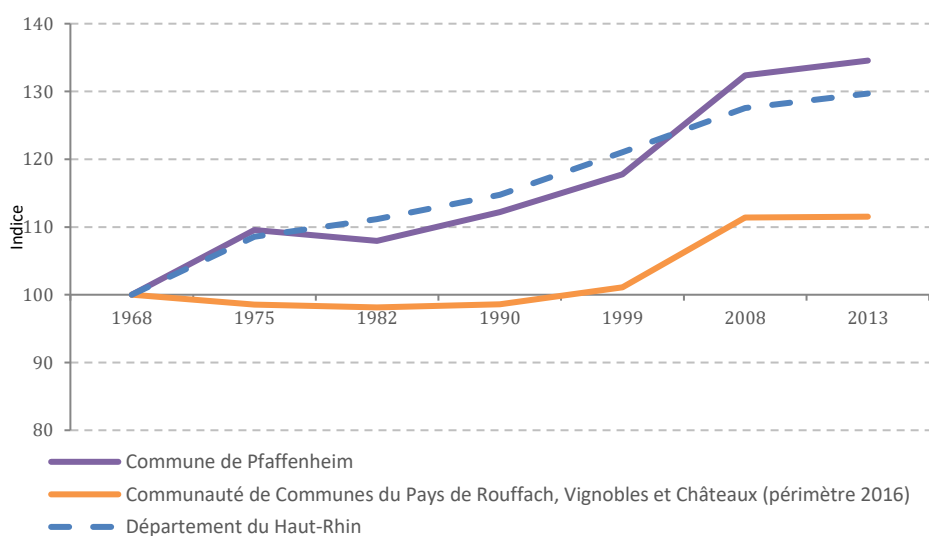
Au dernier recensement de 2013, Pfaffenheim comptait 1 355 habitants.
Au 1^{er} janvier 2017, la population comptabilisait 1415 personnes.
La commune a gagné 348 habitants de 1968 à 2013, soit un gain de 34,5 %.

La croissance est continue depuis 1968, à l'exception d'une période de stagnation de 1975 à 1982.

C'est entre 1968 et 1975, puis de 1999 à 2008, que le rythme de croissance a été le plus élevé (+ 1,31 % par an).

Ce rythme est proche de celui du département sur toute la période 1968-2013, et nettement plus soutenu que celui de la Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux.

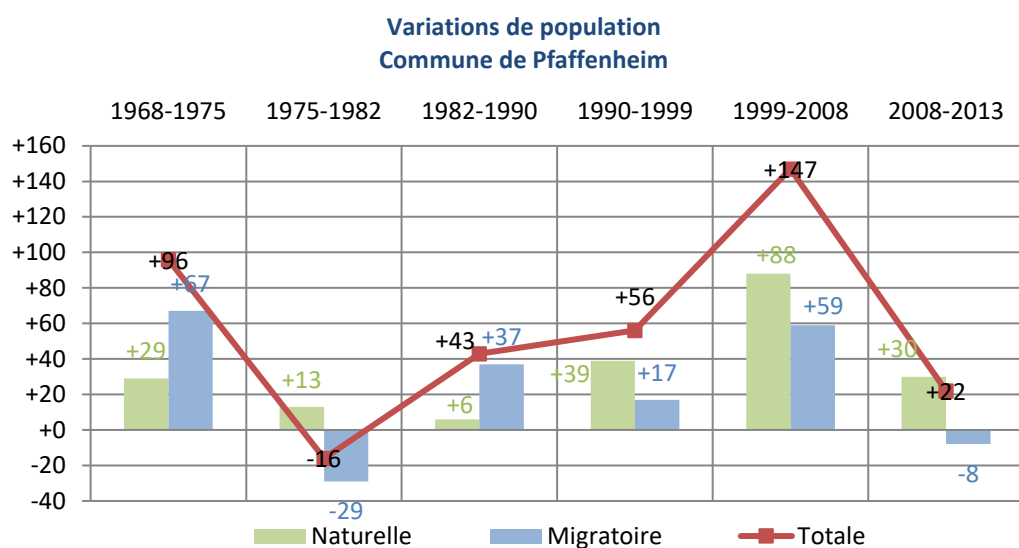
Indices de l'évolution des effectifs de population



Source : INSEE RP 2013 – Série historique

1.2 Composantes de l'évolution démographique

L'évolution de la population est régie par deux composantes : le solde naturel (bilan des naissances et des décès), et le solde migratoire (bilan des arrivées et des départs).



	Période	Variation brute	Taux de variation annuel moyen	Dû au Solde migratoire	Dû au solde naturel
Commune de Pfaffenheim	1968-1975	96	1,31%	0,91%	0,40%
	1975-1982	-16	-0,21%	-0,38%	0,17%
	1982-1990	43	0,49%	0,42%	0,07%
	1990-1999	56	0,54%	0,16%	0,38%
	1999-2008	147	1,31%	0,52%	0,78%
	2008-2013	22	0,33%	-0,12%	0,45%
Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux (périmètre 2016)	1968-1975	-172	-0,21%	-0,53%	0,32%
	1975-1982	-50	-0,06%	-0,08%	0,02%
	1982-1990	55	0,06%	-0,07%	0,13%
	1990-1999	298	0,28%	-0,04%	0,32%
	1999-2008	1 222	1,08%	0,74%	0,34%
	2008-2013	15	0,02%	-0,23%	0,25%
SCOT Rhin-Vignoble-Grand Ballon (périmètre 2014)	1968-1975	2 981	0,72%	0,40%	0,32%
	1975-1982	1 284	0,30%	0,10%	0,20%
	1982-1990	2 687	0,53%	0,19%	0,34%
	1990-1999	5 027	0,84%	0,45%	0,39%
	1999-2008	5 437	0,84%	0,41%	0,42%
	2008-2013	1 251	0,33%	-0,04%	0,38%
Département du Haut-Rhin	1968-1975	50 191	1,18%	0,68%	0,50%
	1975-1982	15 163	0,34%	-0,05%	0,39%
	1982-1990	20 947	0,40%	-0,08%	0,48%
	1990-1999	36 706	0,59%	0,15%	0,45%
	1999-2008	38 047	0,58%	0,14%	0,45%
	2008-2013	12 651	0,34%	-0,06%	0,39%

Source : INSEE RP 2013 - Séries historiques

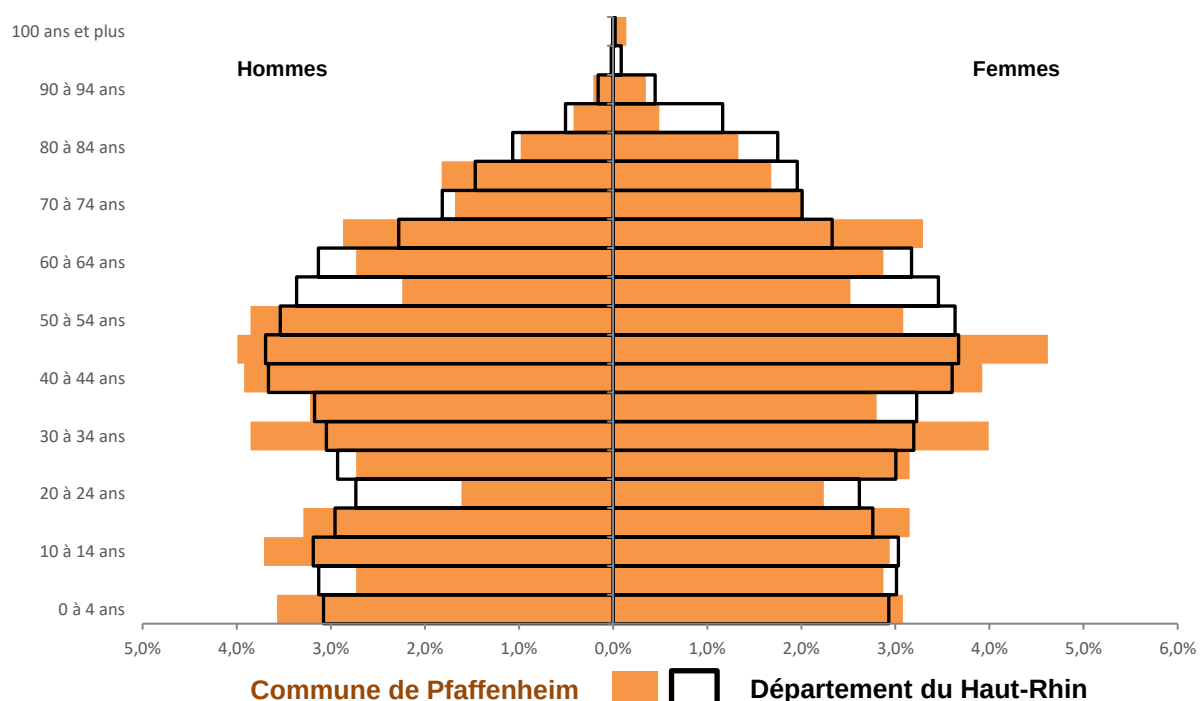
Si les gains naturels sont constamment présents à des intensités diverses, les gains migratoires sont quant à eux plus fluctuants et constituent de ce fait le "moteur" de l'évolution, selon qu'ils viennent ou non en appui des apports naturels.

Les deux périodes de croissance plus soutenue, 1968-1975 et 1999-2008, résultent ainsi de l'effet conjugué d'apports migratoires et naturels plus conséquents.

A l'inverse, les pertes migratoires entraînent une stagnation voire de légères pertes démographiques (1975-1982 - 16 habitants, 2008-2013 + 22 habitants).

1.3 Structure par âge : une population plus jeune que celle des territoires de référence

Structure par âge et par sexe de la population en 2013



Source : INSEE RP 2013 - Exploitation principale

La structure par âge de la population de Pfaffenheim présente quelques écarts significatifs avec le profil départemental.

La pyramide des âges met en évidence une sur-représentation des classes d'âge jeunes à "médianes", et dans une moindre mesure, des jeunes de 10 à 19 ans ainsi que des enfants de 0 à 4 ans.

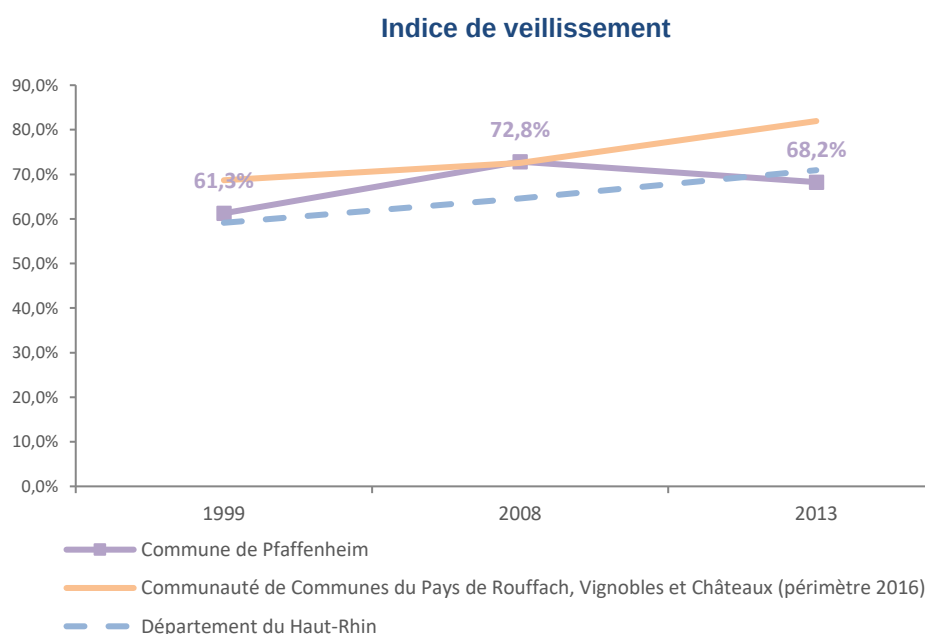
A l'inverse, sont sous-représentés les jeunes adultes de 20 à 24 ans, tout comme les personnes de 55 ans et plus, ceci à quelques exceptions près (65-69 ans).

Ce profil démographique est marqué par des apports ponctuels de population au gré des vagues d'urbanisation (dans les années 70 notamment opération du Schlossgarten par exemple), population d'arrivants dont les grands enfants ont -semble-t-il ensuite quitté la commune (déficit des 20-24 ans).

Cette répartition conduit à une structure d'âge plus jeune que celle des territoires de référence, avec un taux de vieillissement⁽¹⁾ inférieur.

	Taux de vieillissement en 2013
Commune de Pfaffenheim	68,2 %
Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux	82 %
SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon	70,9 %
Département du Haut-Rhin	70,9 %

1.4 Evolution de la structure d'âge : un "rajeunissement" de 2008 à 2013



Source : INSEE RP 2013 - Exploitation principale

	1999	2008	2013
Commune de Pfaffenheim	61,3%	72,8%	68,2%
Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux (périmètre 2016)	68,7%	72,6%	82,0%
SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon (périmètre 2014)	57,0%	62,5%	70,9%
Département du Haut-Rhin	59,1%	64,6%	70,9%

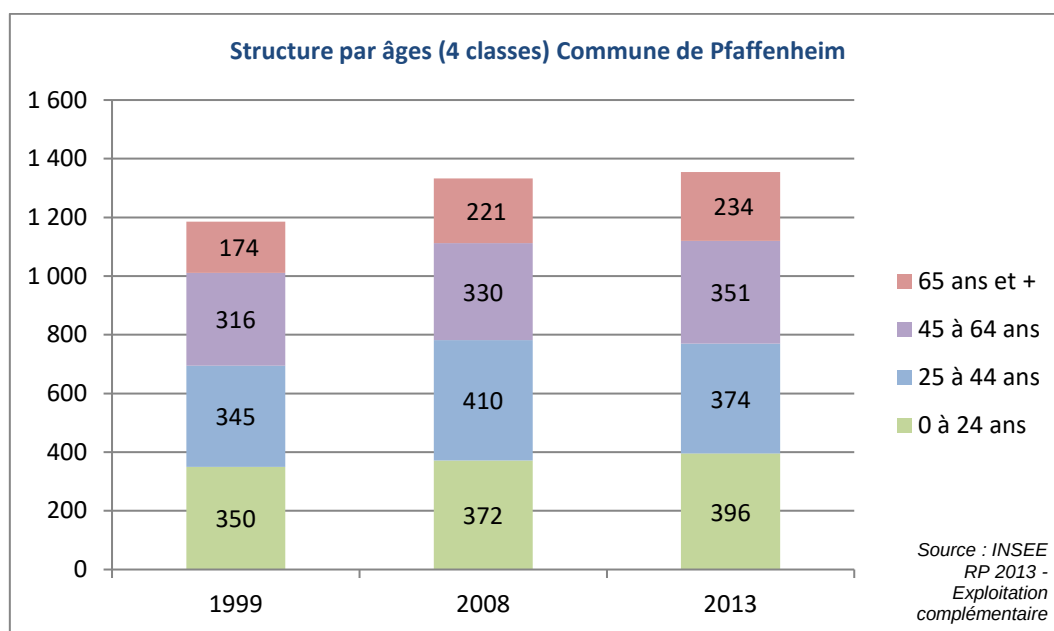
Source : INSEE RP 2013 - Exploitation principale

Après un vieillissement de 1999 à 2008, la population de Pfaffenheim voit son taux de vieillissement diminuer de 2008 à 2013 vraisemblablement suite à l'essor démographique et aux apports extérieurs de la période 1999-2008 (cf. & 1.2).

⁽¹⁾ Le taux de vieillissement est le rapport entre la population de 65 ans ou plus, et la population de moins de 20 ans. Ainsi la commune de Pfaffenheim compte-t-elle en 2013 un peu plus de 68 personnes de 65 ans et plus, pour 100 jeunes de moins de 20 ans. Plus le taux est bas, plus le territoire est jeune.

C'est suite à cette évolution que le taux de vieillissement 2013 passe en-dessous de ceux des territoires de référence, département compris, alors qu'il leur était supérieur en 2008.

L'évolution de la répartition des grands groupes d'âge est à l'origine des tendances observées.



		1999	2008	2013			1999	2008	2013
Commune de Pfaffenheim	0 à 24 ans	350	372	396	0 à 24 ans		29,5%	27,9%	29,2%
	25 à 44 ans	345	410	374	25 à 44 ans		29,1%	30,7%	27,6%
	45 à 64 ans	316	330	351	45 à 64 ans		26,7%	24,8%	25,9%
	65 ans et +	174	221	234	65 ans et +		14,7%	16,6%	17,3%
Département du Haut-Rhin	0 à 24 ans	218 052	226 512	223 298	0 à 24 ans		30,8%	30,4%	29,4%
	25 à 44 ans	217 485	204 939	196 001	25 à 44 ans		30,7%	27,5%	25,8%
	45 à 64 ans	166 297	196 101	209 839	45 à 64 ans		23,5%	26,3%	27,7%
	65 ans et +	105 875	118 519	129 585	65 ans et +		15,0%	15,9%	17,1%

Source : INSEE RP 2013 - Exploitation complémentaire

Source : INSEE RP 2013 - Exploitation complémentaire

La diminution de l'indice de vieillissement de 2008 à 2013, est surtout due à l'augmentation des effectifs des classes jeunes 0-24 ans (+ 6,4 %), et de leur poids au sein de la population (+ 1,3 point).

La population : éléments saillants

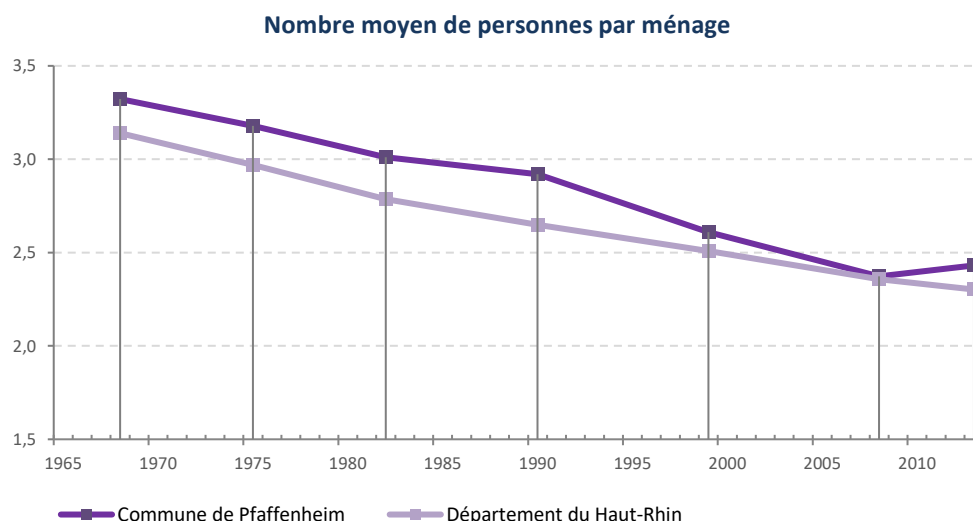
- Une commune de 1 355 habitants en 2013 (soit 10,2 % de la CC du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux).
- Un essor démographique de 34,5 % de 1968 à 2013.
- Un rythme de croissance plus soutenu que celui de la CC du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux.
- Les apports migratoires jouent un rôle déterminant dans les périodes de croissance plus soutenue 1968-1975 et 1999-2008, tandis que les déficits migratoires à l'inverse contribuent aux phases de retrait ou de faible croissance (1975-1982, 2008-2013).
Les apports naturels sont fluctuants mais toujours présents de 1968 à 2013.
- Un "rajeunissement" démographique de 2008 à 2013, avec un taux de vieillissement passant de 72,8 à 68,2 %.
- Le taux de vieillissement 2013 (68,2 %), est le plus bas parmi tous les territoires de référence.

2 Le logement

L'évolution des ménages (nombre et type) conditionne les besoins en matière d'habitat.

2.1 Evolution de la taille des ménages et composition par taille

Commune et département



Source : INSEE RP 2013 - Séries historiques

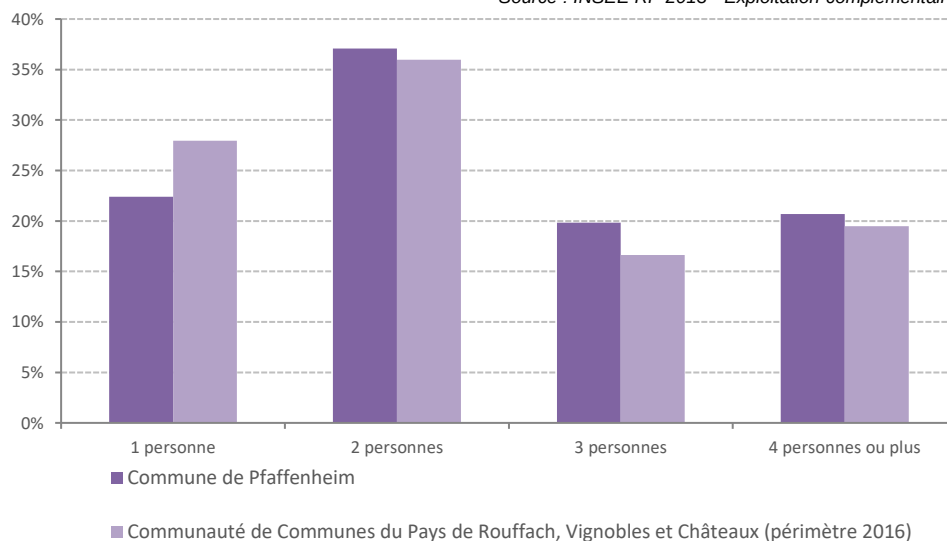
La définition du ménage adoptée correspond au concept de "ménage-logement". On appelle ménage l'ensemble des occupants d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. Il comprend également les personnes qui ont leur résidence personnelle dans le logement mais qui séjournent à l'époque du recensement dans certains établissements (élèves internes des établissements d'enseignement et militaires du contingent qui sont "réintégrés" dans la population des ménages).

La tendance générale est au recul du nombre de personnes par ménage, avec traditionnellement des ménages de plus grande taille en milieu rural.

La réduction de la taille des ménages n'en est pas pour autant moins marquée dans les communes comme Pfaffenheim, avec un rapprochement de la référence départementale (2,4 personnes par ménage en 2013 pour Pfaffenheim, 2,3 pour le département).

Répartition des ménages selon leurs tailles

Source : INSEE RP 2013 - Exploitation complémentaire



	Commune de Pfaffenheim	Communauté de Communes de Rouffach, Vignobles et Châteaux (périmètre 2016)
1 personne	22,4 %	27,9 %
2 personnes	37,1 %	36,0 %
3 personnes	19,8 %	16,6 %
4 pers. ou plus	20,7 %	19,5 %

Source : INSEE RGP 2013 - Exploitation complémentaire

La commune présente une répartition par taille de ménages proche de celle de la Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux, avec une légère sur-représentation des ménages de 2 et 4 personnes, une sur-représentation plus prononcée des ménages de 3 personnes, et au contraire un déficit des ménages les plus petits composés d'une seule personne.

Les plus présents sont les ménages de 2 personnes (37 % de l'ensemble).

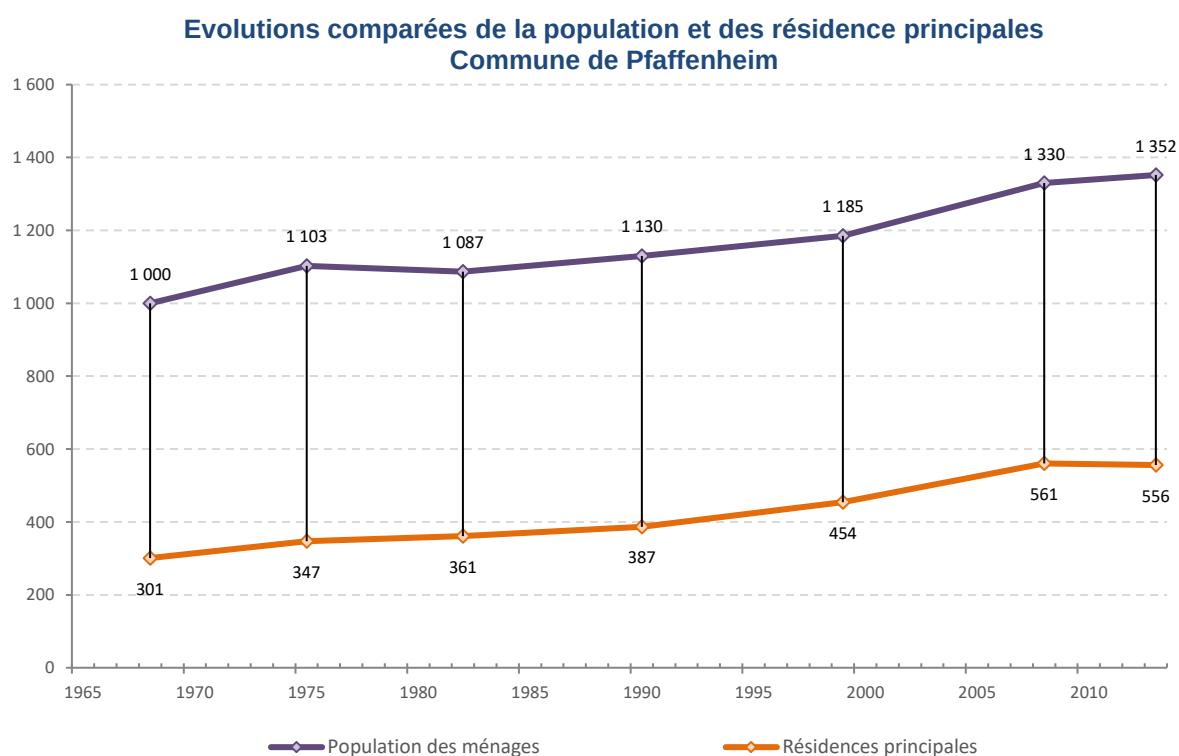
2.2 Le parc de logements

2.2.1 Evolutions comparées de la population et des résidences principales

Le graphique ci-dessous confirme et illustre les évolutions précédemment évoquées, à savoir une progression plus rapide des résidences principales (c'est-à-dire des ménages), que de la population.

Ainsi, de 1968 à 2013, les évolutions sont les suivantes pour Pfaffenheim :

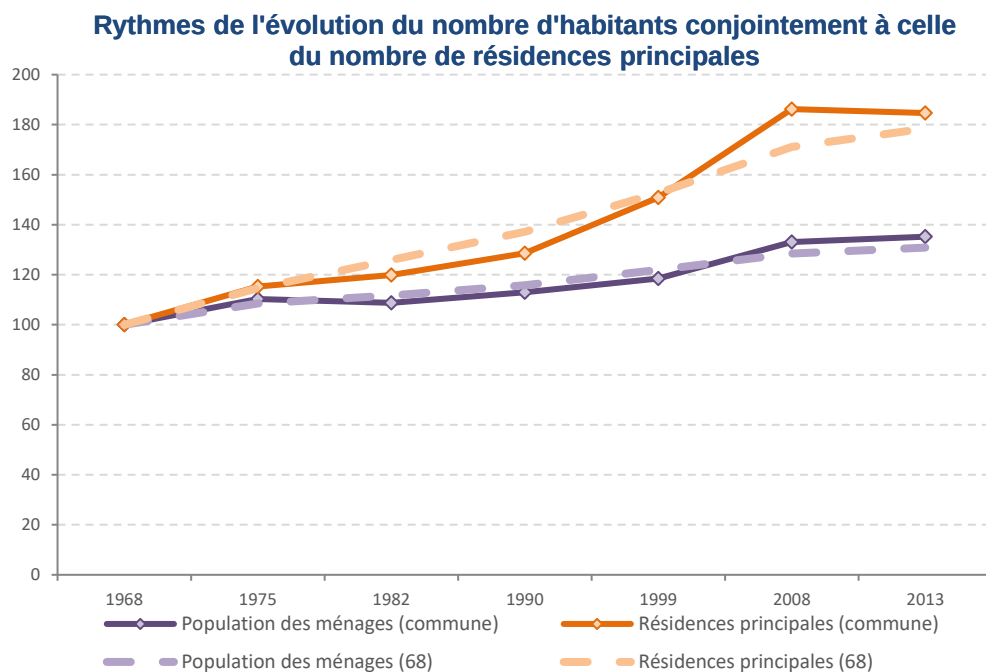
- population : + 35,2 %
- résidences principales/ménages : + 84,7 %



Source : INSEE RP 2013 - Séries historiques

- La dynamique des résidences principales est ainsi supérieure à la dynamique démographique, comme le confirme le graphique ci-dessous.

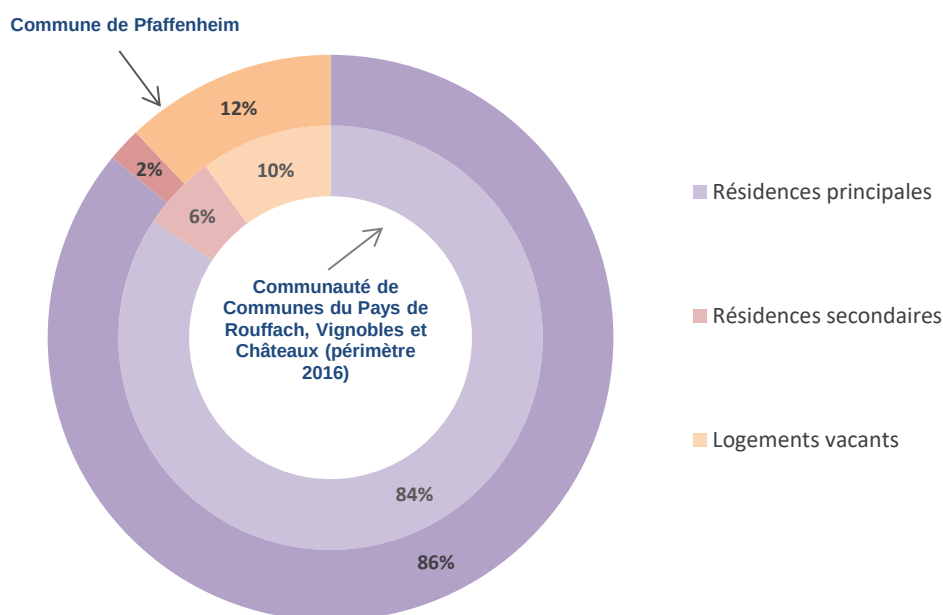
Les deux dynamiques sont par ailleurs proches de celles du département.



Source : INSEE RP 2013 - Séries historiques

2.2.2 Utilisation du parc de logements : 647 logements, 12,1 % de logements vacants

L'utilisation des logements en 2013



Source : INSEE RP 2013 - Exploitation principale

	Nombre de logements	Type de logements					
		Nombre			Pourcentage		
		Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Commune de Pfaffenheim	647	556	13	78	86,0%	1,9%	12,1%
Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux (périmètre 2016)	6 421	5 409	368	645	84,2%	5,7%	10,0%
SCOT Rhin-Vignoble-Grand Ballon (périmètre 2014)	35 216	31 379	1 118	2 720	89,1%	3,2%	7,7%
Département du Haut-Rhin	364 334	322 603	9 624	32 107	88,5%	2,6%	8,8%

Source : INSEE RP 2013 - Exploitation principale

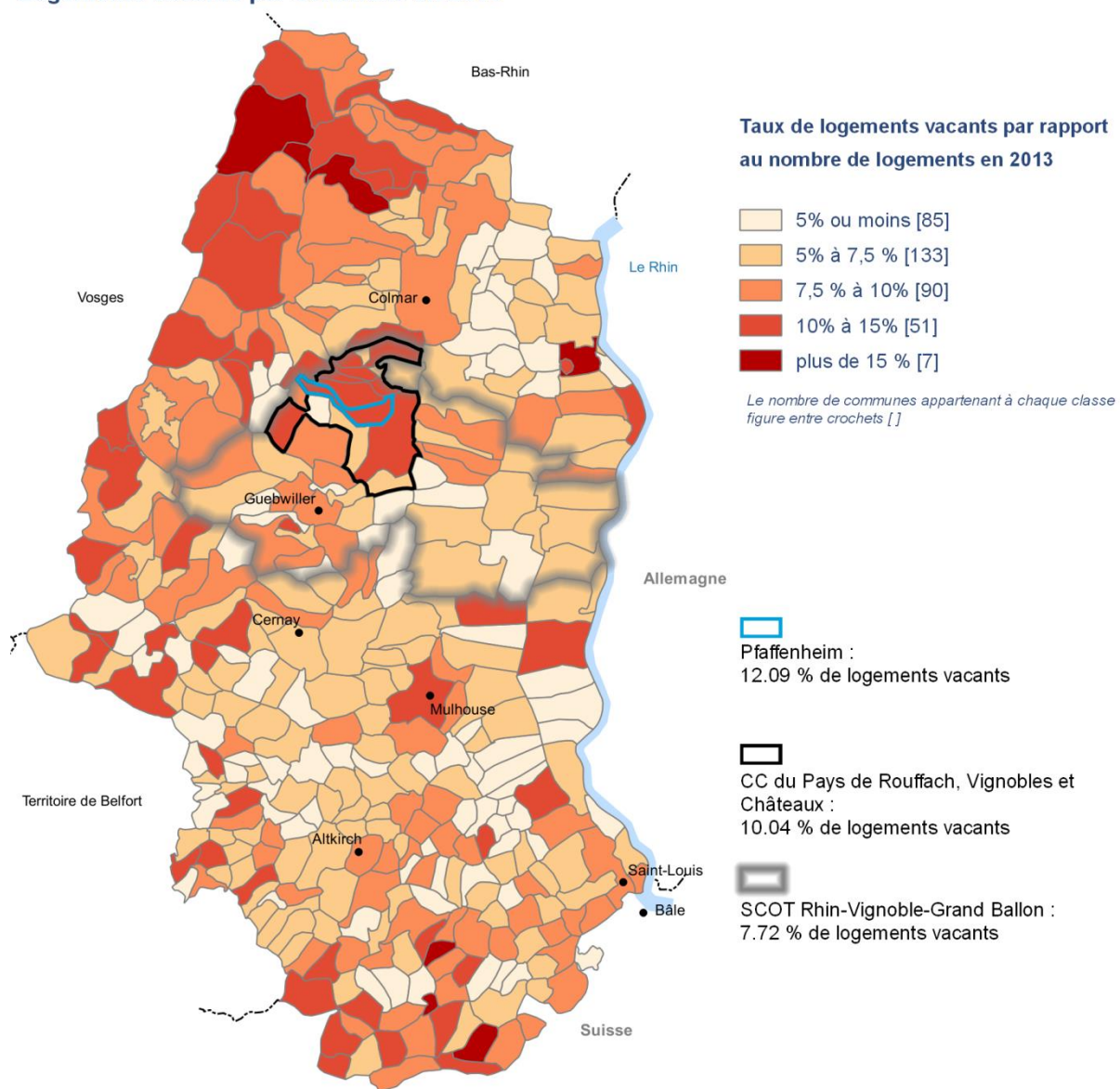
La commune compte 647 logements en 2013, soit 10 % du parc de la Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux.

Si le taux de résidences secondaires est insignifiant, le taux de logements vacants, lui, est élevé avec plus de 12 % ; ce taux est plus élevé que ceux de tous les territoires de référence (CC 10 %).

La carte qui suit situe la commune et la Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux dans le contexte départemental pour ce qui est des taux de logements vacants.

Toutes les communes environnantes du piémont viticole, Guebenschwihr, Rouffach, Westhalten, sont également concernées par des taux de vacance supérieurs à 10 % ; des parts élevées à mettre en relation avec la présence dans toutes ces communes, d'un parc ancien important (cf. & 2.2.4).

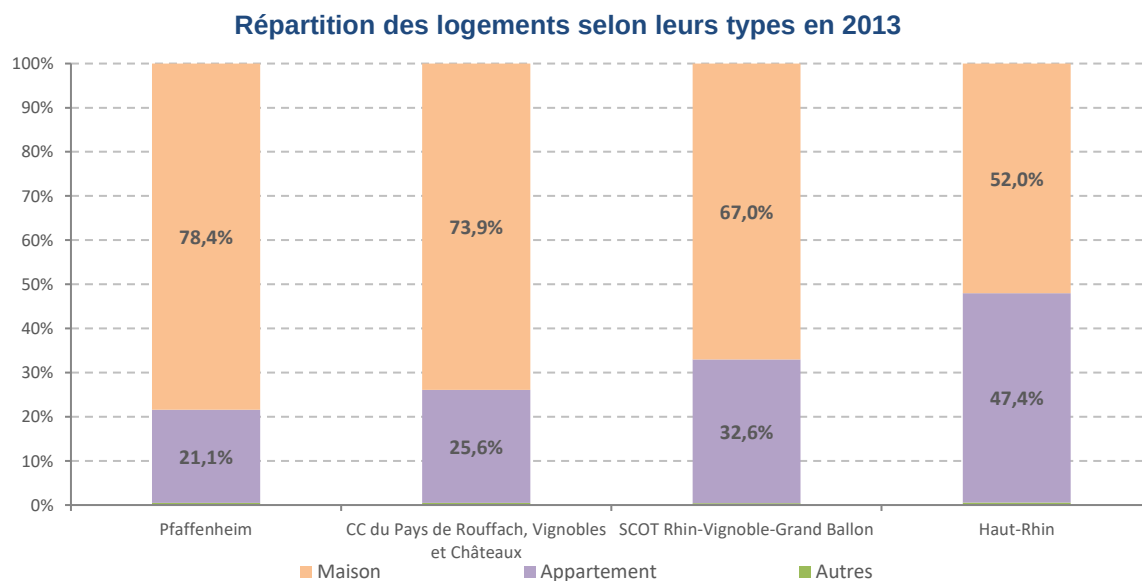
Logements vacants par commune en 2013



Réalisation : ADAUHR 03/2017
Sources : BD GEOFLA 2016 IGN Paris France, INSEE RP2013, Exploitation principale

2.2.3 Type de logements et nombre de pièces

 **78,4 % de maisons**



	Appartements		Maisons		Autres		Total	
Commune de Pfaffenheim	136	21,1%	507	78,4%	3	0,5%	647	100%
Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux (périmètre 2016)	1 646	25,6%	4 746	73,9%	29	0,5%	6421	100%
SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon (périmètre 2014)	11 471	32,6%	23 611	67,0%	135	0,4%	35 216	100%
Département du Haut-Rhin	172 759	47,4%	189 560	52,0%	2 015	0,6%	364 334	100%

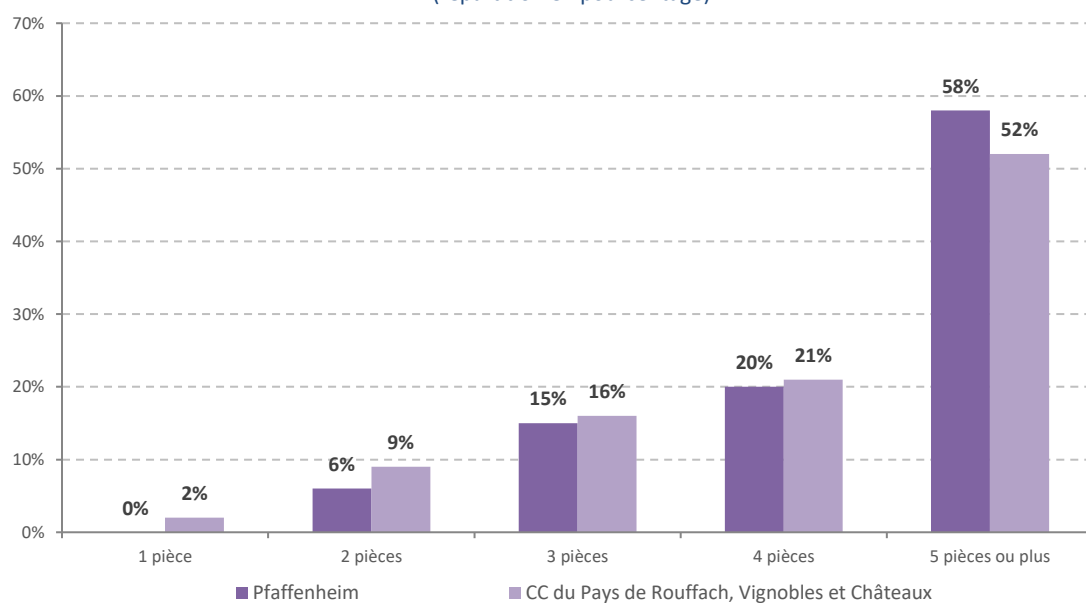
L'habitat de Pfaffenheim est composé à plus de 78 % de maisons, soit un taux plus élevé que ceux des territoires de référence (Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux 74 %).

Le logement collectif représente 21 % du parc de Pfaffenheim, et 8,3 % du parc collectif de la Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux.

 **58 % de 5 pièces ou plus**

La taille des logements en 2013

(répartition en pourcentage)



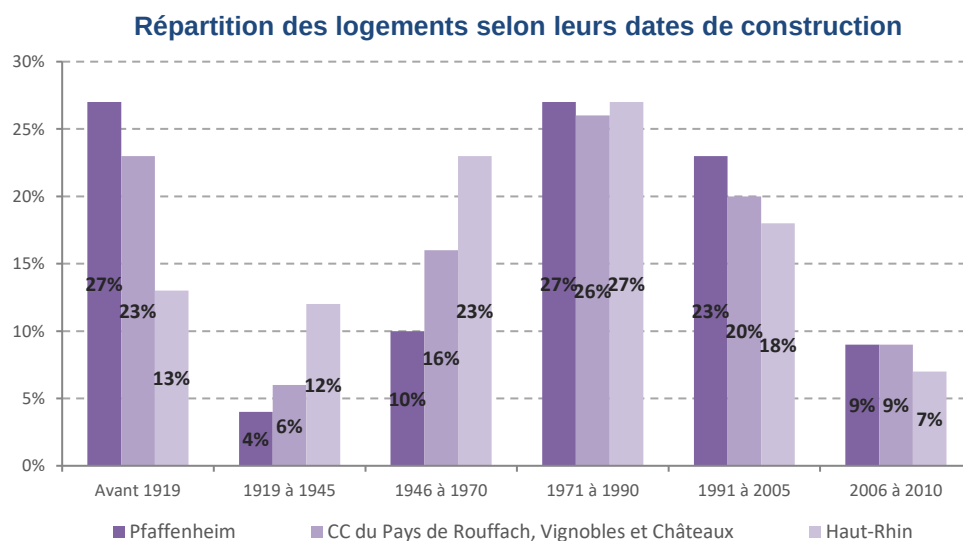
Source : INSEE RP 2013 - Exploitation complémentaire

	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces ou plus		Total
Pfaffenheim	3	0%	37	6%	98	15%	133	20%	376	58%	647
CC du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux	124	2%	567	9%	1 009	16%	1 369	21%	3 352	52%	6 421

Sans surprise au vu de la suprématie de l'habitat individuel, le parc de Pfaffenheim est composé pour plus de moitié de grands logements de 5 pièces ou plus.

Ces derniers sont sur-représentés par rapport à la Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux, tandis que tous les autres (1 à 4 pièces) sont sous-représentés.

2.2.4 Année de construction des logements : 27 % de logements construits avant 1919 et 27 % de 1971 à 1990



Source : INSEE RP 2013 - Exploitation complémentaire

Période de construction des logements	Avant 1919		1919 à 1945		1946 à 1970		1971 à 1990		1991 à 2005		2006 à 2010		Total
Pfaffenheim	143	27%	22	4%	51	10%	143	27%	125	23%	49	9%	534
CC du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux	1230	23%	320	6%	843	16%	1 346	26%	1 050	20%	480	9%	5 268
SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon	5 623	18%	2 929	10%	5 466	18%	8 342	27%	5 975	19%	2 385	8%	30 720
Haut-Rhin	40 354	13%	39 288	12%	72 678	23%	85 020	27%	56 841	18%	21 533	7%	315 715

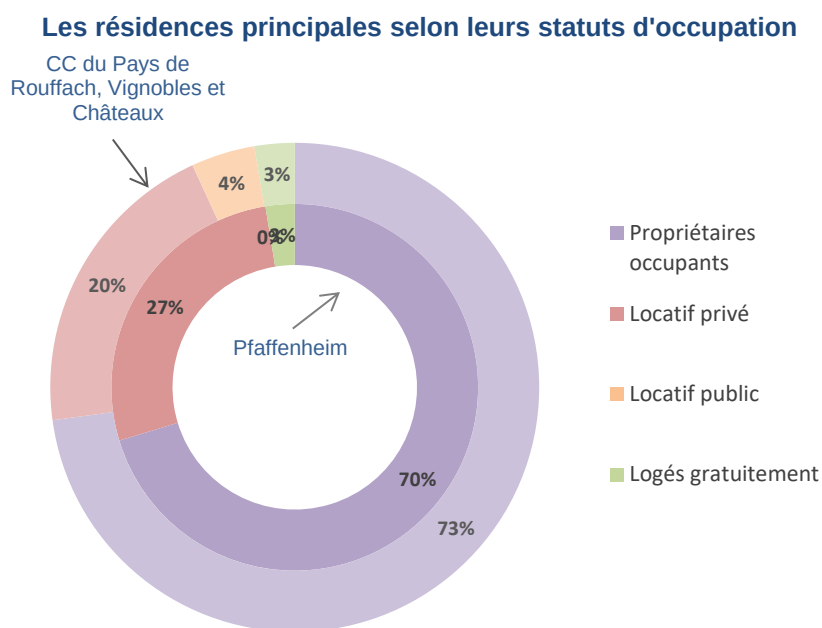
Le parc ancien antérieur à 1919 occupe une place très importante à Pfaffenheim (27 %), comme dans toute la Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux (23 %).

Mais les développements résidentiels ultérieurs, à l'extérieur du noyau villageois ancien, sont très présents aussi dans le paysage urbain, avec 27 % de logements construits de 1971 à 1990, et 23 % de 1991 à 2005.

Le taux élevé de logements anciens pourrait être mis en corrélation avec le taux de vacance élevé pour expliquer celle-ci (rappelons en effet que ces 2 taux sont supérieurs aux autres collectivités de référence) : un logement ancien, voire vétuste, inadapté aux conditions actuelles de vies, de normes (luminosité, commodités...), peut-être une explication pour sa non utilisation. On notera également que du fait de la présence à Pfaffenheim de bâtiments classés en tant que monuments historiques (l'église Saint-Martin, le grand calvaire du cimetière, le Pélérinage du Schauenberg), le village est soumis à l'avis conforme de

l'Architecte des Bâtiments de France. Ces prescriptions renchérissent le coût de mise aux normes du bâti et peuvent être un frein pour les propriétaires. Enfin la commune a peu de levier d'actions car cela relève d'initiative de propriétaires privés.

2.2.5 Statut d'occupation des résidences principales : 70,3 % de propriétaires occupants



Source : INSEE RP 2013 - Exploitation principale

	Résidences principales	Statut d'occupation							
		Propriétaires occupants		Locatif privé		Locatif public		Logés gratuitement	
Pfaffenheim	556	391	70,3%	151	27,1%	-	0,0%	14	2,6%
CC Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux	5 409	3 940	72,8%	1 097	20,3%	228	4,2%	143	2,6%
SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon	31 379	21 087	67,2%	6 247	19,9%	3 291	10,5%	754	2,4%
Haut-Rhin	322 603	195 027	60,5%	78 053	24,2%	42 885	13,3%	6 639	2,1%

Les résidences principales de Pfaffenheim sont occupées à plus de 70 % par leurs propriétaires, et à 27 % par des locataires.

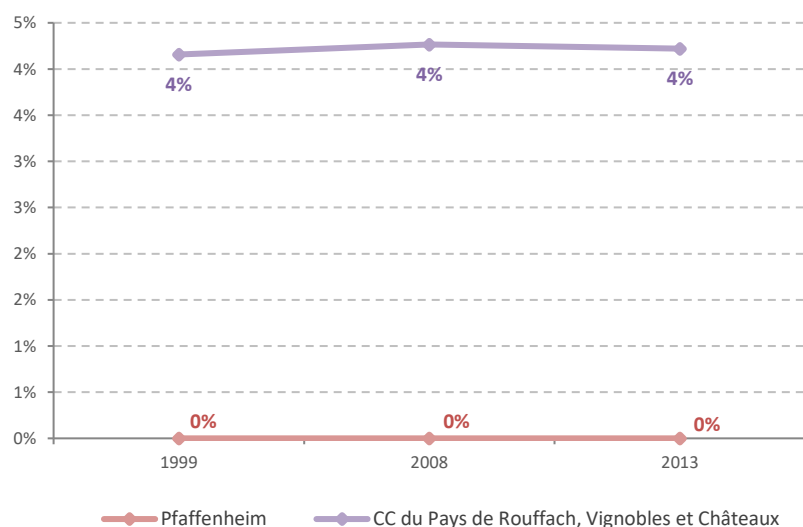
Ce dernier taux est relativement élevé pour un village dominé par l'habitat individuel.

Le locatif est exclusivement du locatif privé, vraisemblablement pour partie des logements aménagés dans les vastes maisons du parc ancien.

Le taux de locatif privé est ainsi plus élevé que ceux des territoires de référence (Pfaffenheim 27 %, Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux et SCot 20 %).

2.2.6 L'absence de logement social

Evolution du taux de logements sociaux



Source : INSEE RP 2013 - Exploitation principale

	Nombre de logements sociaux			Taux de logements sociaux		
	1999	2008	2013	1999	2008	2013
Pfaffenheim	-	-	-	0%	0%	0%
CC Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux	184	222	228	4%	4%	4%

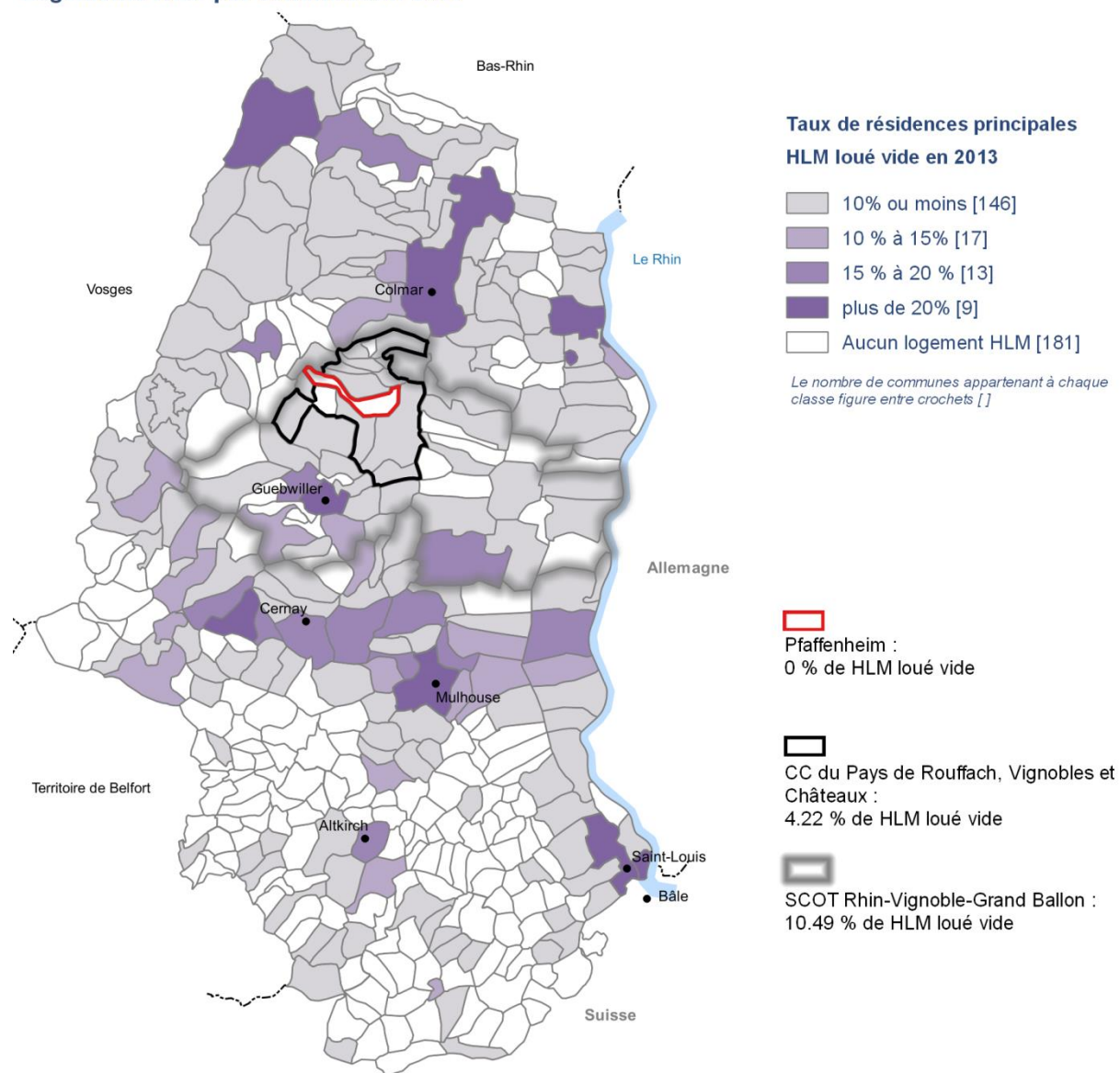
Source : INSEE RP 2013 - Exploitation principale

Locatif public et logements sociaux sont inexistants en 2013 à Pfaffenheim.

La Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux compte quant à elle 228 logements sociaux (taux de 4 %, stable depuis 1999), essentiellement situés à Rouffach, mais aussi à Westhalten ou Soultzmatt.

Nulle part les taux n'atteignent les 10 %, comme en atteste la carte ci-dessous.

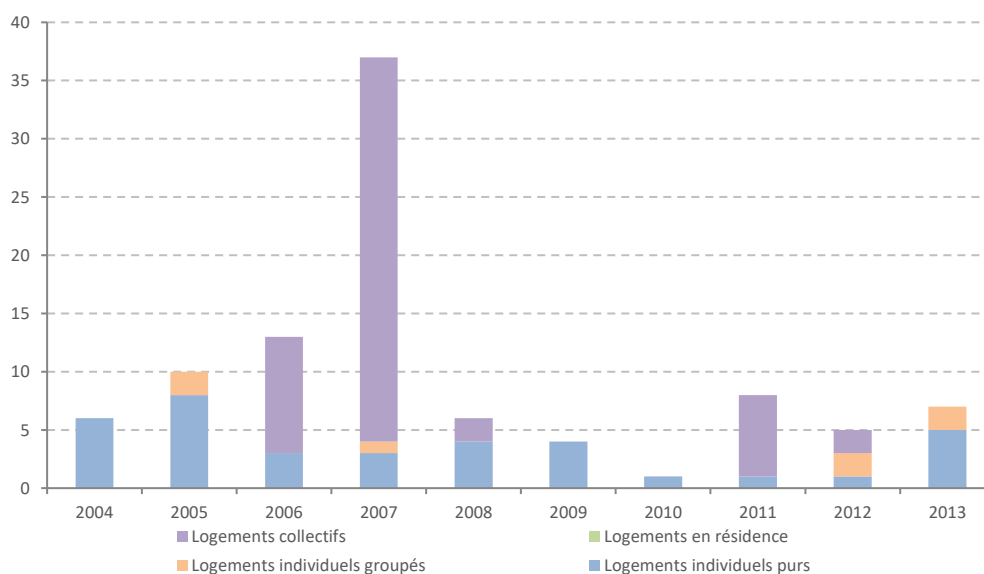
Logements HLM par commune en 2013



Réalisation : ADAUHR 03/2017
Sources : BD GEOFLA 2016 IGN Paris France, INSEE RP2013, Explotation principale

2.2.7 La construction neuve : 97 logements neufs de 2004 à 2013, soit 9 à 10 par an

Logements commencés de 2004 à 2013 selon le type de logement



Source : Sitadel2 logements commencés en date réelle, MEDDE

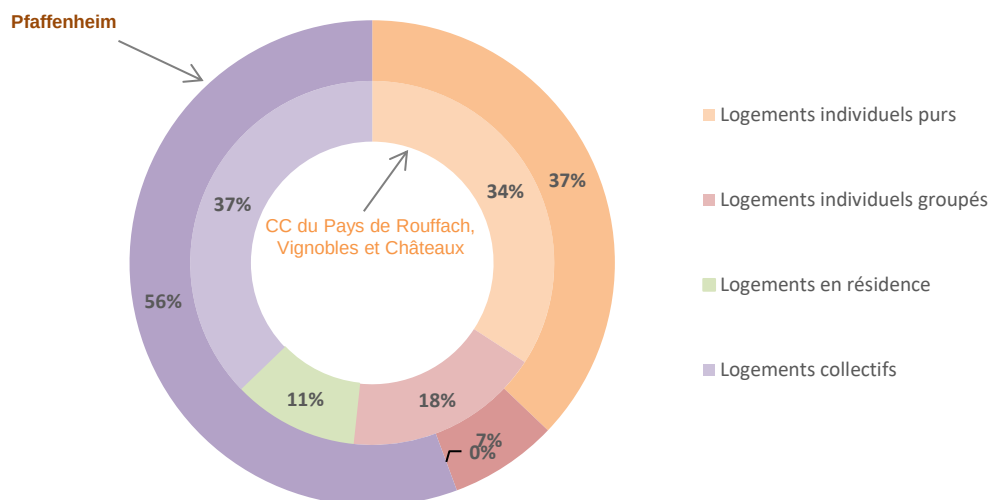
Commune de Pfaffenheim	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total période 2004-2013
Logements individuels purs	6	8	3	3	4	4	1	1	1	5	36
Logements individuels groupés	0	2	0	1	0	0	0	0	2	2	7
Logements en résidence	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Logements collectifs	0	0	10	33	2	0	0	7	2	0	54
Total	6	10	13	37	6	4	1	8	5	7	97

Sur la période 2004-2013, le nombre de logements commencés a atteint 97 unités, soit un rythme de 9 à 10 par an.

Une diversification du parc s'opère dans la construction neuve, puisque 54 logements commencés sur 97, soit 56 % sont des logements collectifs (cf. graphique ci-dessous).

L'année 2007 correspond à la plus forte production de logements des années 2000, notamment grâce à la construction de 33 logements collectifs.

Répartition des constructions selon le type de logements de 2004 à 2013

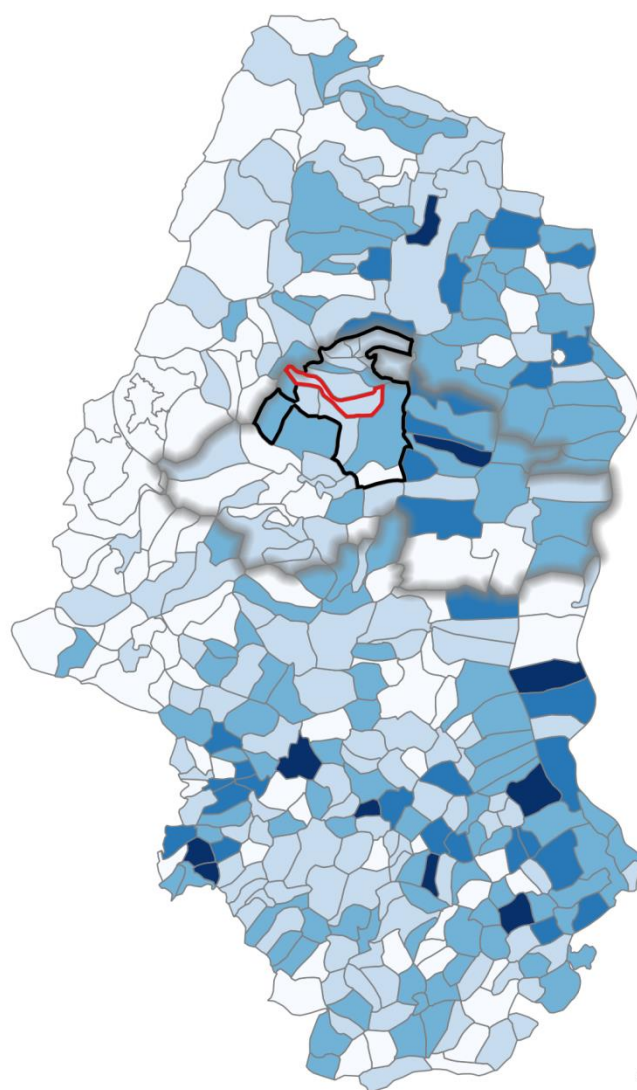


Source : Sitedel2 logements commencés en date réelle, MEDDE

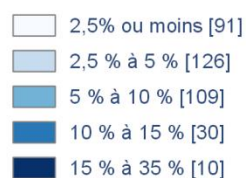
La part de collectifs dans la construction neuve est ainsi plus élevée à Pfaffenheim que dans la Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux (respectivement 56 % et 37 %).

Les cartes qui suivent situent Pfaffenheim et la Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux dans un niveau de dynamique constructive intermédiaire à l'échelle du département, entre les valeurs élevées de la plaine et de la bande rhénane d'une part, et les valeurs faibles des vallées vosgiennes.

Dynamique constructive 2009-2013 par commune



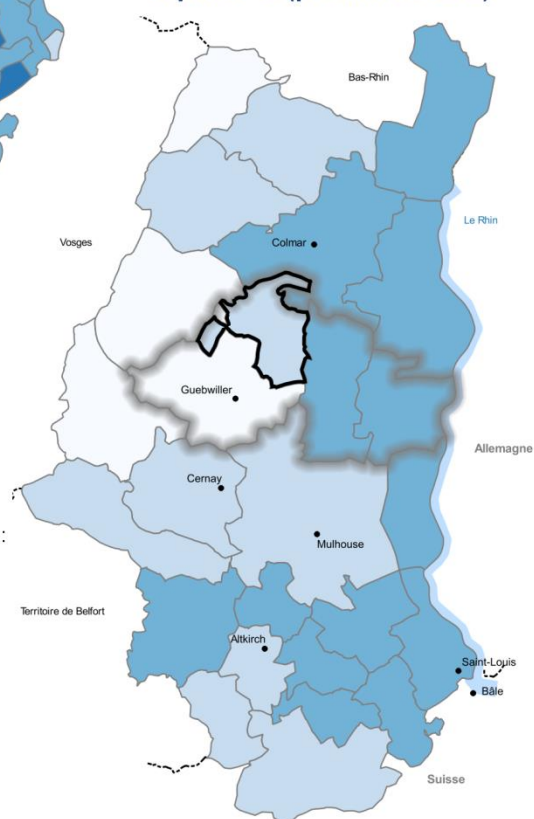
Part des logements commencés entre 2009 et 2013 sur le parc de logements 2013



Le nombre de communes appartenant à chaque classe figure entre crochets []

- Pfaffenheim :
3.87 % commencés entre 2009 et 2013
- CC du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux :
4.24 % commencés entre 2009 et 2013
- SCOT Rhin-Vignoble-Grand Ballon :
3.82 % commencés entre 2009 et 2013

et par EPCI (périmètres 2016)



Réalisation : ADAUHR 03/2017

Sources : BD GEOFLA 2016 IGN Paris France, INSEE RP2013, Exploitation principale, MEDDTL Sit@del2 date réelle 2015

Les ménages et le logement : éléments saillants

- 550 ménages en 2013 ;
- une hausse du nombre de ménages plus rapide que la croissance de la population (respectivement + 85 % et + 35 %) ;
- une baisse de la taille des ménages de 1968 à 2013, de 3,3 à 2,4 personnes ;
- la dynamique des résidences principales est supérieure à la dynamique démographique et se confond avec celle du département ;
- 647 logements en 2013, avec un taux de vacance de 12,1 % (Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux 10 %) ;
- un habitat majoritairement composé de maisons (78,4 %), et de 5 pièces ou plus (58 %);
- 27 % des logements antérieurs à 1919 ;
- 70,3 % de propriétaires occupants, 27,1 % de locataires, tous dans le parc privé ;
- aucun logement social en 2013 ;
- 97 logements neufs commencés de 2004 à 2013, soit un rythme de 9 à 10 par an. 56 % sont des logements collectifs.

3 L'espace bâti

Un diagnostic urbain a été mené sur le ban communal de façon exhaustive dans le cadre des études préalables du démarrage de l'élaboration PLU : les cartographies significatives de cette analyse sont reprises et détaillées ci-dessous ou en 2^{ème} partie : bilan de la consommation d'espace :

3.1 Capacité de densification

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme (ancien L.121-1 du CU) précise que «les P.L.U. doivent, dans le respect des objectifs du développement durable, assurer l'équilibre entre :

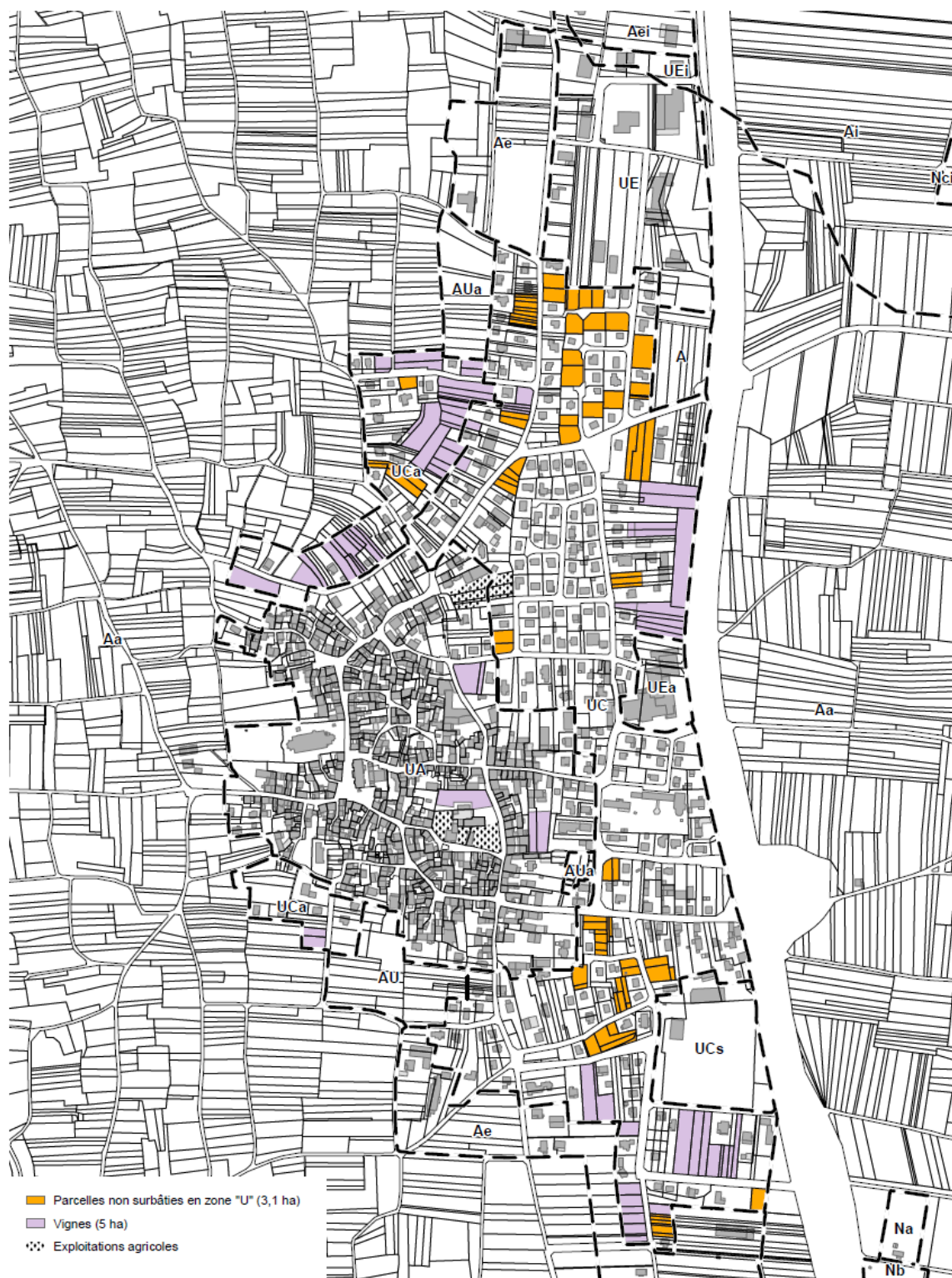
- a) ...
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection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

D'après l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, issu de la loi ALUR du 24 mars 2014) : le rapport de présentation ().. analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

L'examen premier de la carte des parcelles restant non construites en zone U et leur réexamen par la commission d'urbanisme –révèle un potentiel de **6 ha** correspondant au **potentiel constitué uniquement par les espaces interstitiels à l'intérieur de l'enveloppe villageoise initiale, qu'il s'agisse de terrains viabilisés situés le long des voies ou en cœur d'îlot.** Toutefois, en ce qui concerne les 6 Ha au sein du village non construit, il s'agit de capacités d'accueil théoriques qui ne sont pas mobilisables en totalité en raison de la rétention foncière. Par ailleurs, dans certains cas, ces terrains contribuent également au caractère particulier de la structure groupée à trame lâche du village, associant des espaces libres (pouvant être arborés, occupés par la vigne, des potagers) au bâti.

On peut par ailleurs noter qu'est inscrite dans le document POS une superficie NA de 4.7 Ha.

Parcelles non construites en zones "U" du projet de PLU (au 17/03/2017)
Potentiel mobilisable - Commune de Pfaffenheim



Sources : DGI 2014 complété Commune de Pfaffenheim 05/2015, ADAUHR 2017

0 125 250 Mètres

Au moment de la révision du P.O.S. en 2000, la commune faisait face à une forme d'habitat quasi-uniquement tournée vers la réalisation de maisons individuelles (forme plutôt consommatrice d'espace) ; le réservoir de zone NA d'urbanisation future de 4.7 ha demeure intact.

Au sein de ce gisement de terrains desservis et viabilisés en totalité ou partiellement, peuvent être admises des constructions sans entamer les espaces naturels et agricoles en périphérie du village. Dans une perspective de gestion économe des sols et de préservation des terres agricoles, il est souhaitable de créer les conditions permettant l'optimisation de ces surfaces. La première cartographie donnait un potentiel brut de 12 ha ne correspondant pas à la réalité : en effet des terrains en UE avaient été intégrés dans cette cartographie (or ils n'ont pas de vocation d'habitat). Des visites terrains et/ou le travail en réunion avec les élus, ont permis d'affiner cette carte pour aboutir à 6 ha.

Une mise à jour de cette cartographie a été opérée début 2017 (notamment après la tenue de la réunion avec les personnes publiques associées –voir cartographie ci-contre-) afin de mettre en évidence les parcelles encore cultivées en vignes et exploitées en tant que telles, au sein de la zone urbanisée. Aux dires des élus et des exploitants eux-mêmes, on peut supposer que ces parcelles ne devraient pas évoluer dans leur occupation d'ici à l'horizon d'application du PLU.

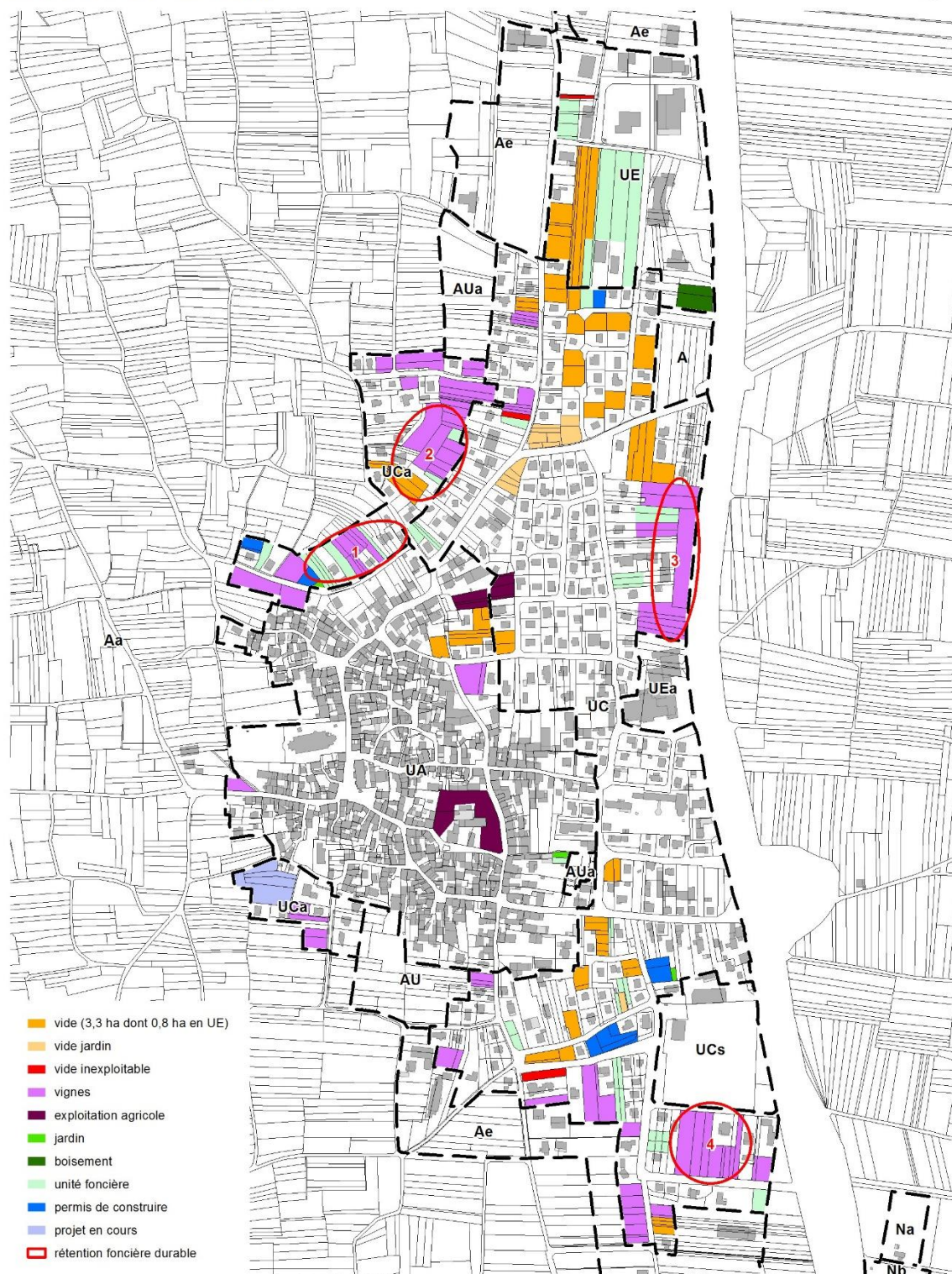
Comme suite à une demande de l'Etat sur PLU arrêté, une nouvelle cartographie a été réalisée pour mieux caractériser graphiquement les phénomènes de rétention et les spatialiser : le phénomène de rétention foncière effectif a été repéré sur plans : on peut mentionner le secteur de la rue de la Lauch/rue du Pinot, rue du Tokay ou un PAE avait été décidé en vue de la réalisation de 26 maisons : or à ce jour seules 4 maisons ont été construites (voir Caractérisation des espaces interstitiels » : rétention foncière durable « ellipse 1 et 2 » : voir page suivante). La présence de vides inexploitable (cours, jardin, exploitation agricole) de parcelles en potagers ou jardins (ellipse 3), d'unité foncière non exploitable et plus marquant encore -en tant que commune viticole- celles de parcelles en vignes au sein du tissu urbain (ellipse 4) qui font ensemble la rétention foncière. S'ajoute des permis délivrés tout récemment ou des projets en cours que l'on soustrait du potentiel urbanisable : on retrouve un **potentiel de l'ordre de 2.5 ha** (3.3 ha moins 0.8 ha en UE - non destinée à une vocation d'habitat).

On émet par ailleurs l'hypothèse ambitieuse que la quasi-intégralité des espaces vides de construction –hors parcelles en vignes- soient urbanisés :

Espaces non bâtis susceptibles d'être affectés à l'habitat compris à l'intérieur de l'enveloppe villageoise	2.5 ha
Hypothèse de remplissage au taux de 95 % (rétention marginale)	2.4 ha mobilisable
Densité résidentielle retenue	20 logements/ha
Capacité théorique de construction	48 logements

Par ailleurs, on a pu noter que le chiffre des logements vacants, avait accusé un pic en 2011 et 2013. L'hypothèse d'un délaissement de logements vétustes ou inadaptés par les propriétaires du village avait été émise, mais il faut considérer le potentiel de mutation de ce bâti délaissé et estimé celui qui peut être encore retenu pour l'habitat ou l'activité (par réhabilitation, mises aux normes...). L'hypothèse émise est que moins du tiers puisse devenir occupé pour l'habitat soit 23 logements).

Caractérisation des espaces interstitiels Commune de Pfaffenheim



Sources : DGI 2017, ADAUHR 2017

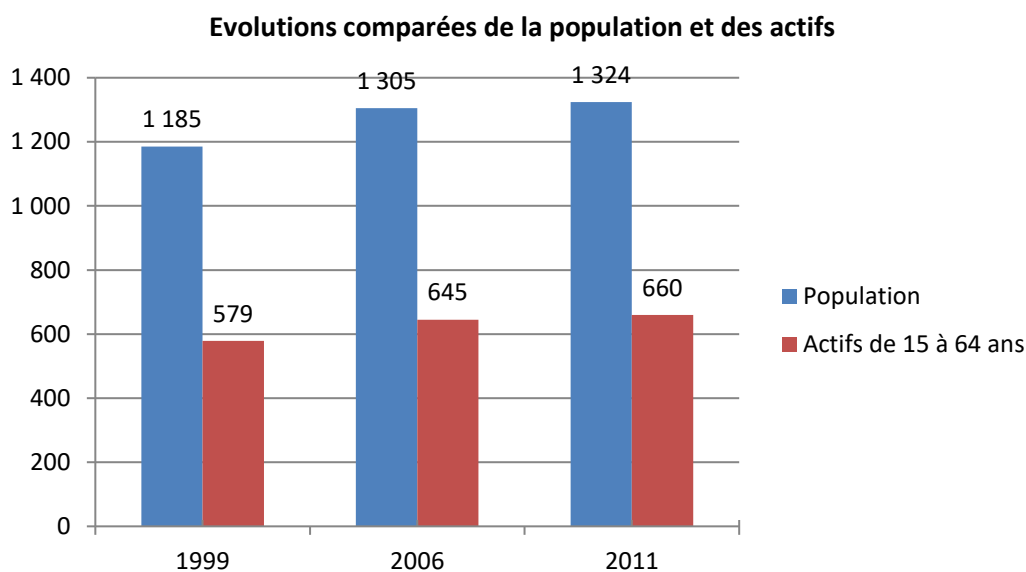
0 125 250 Mètres

3.2 Patrimoine

Le noyau villageois ancien a fait l'objet d'une étude détaillée sur le patrimoine bâti d'intérêt: il convient de se reporter au document **1b rapport de présentation**.

4 Les activités et l'emploi

4.1 Population active résidente



Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation principale

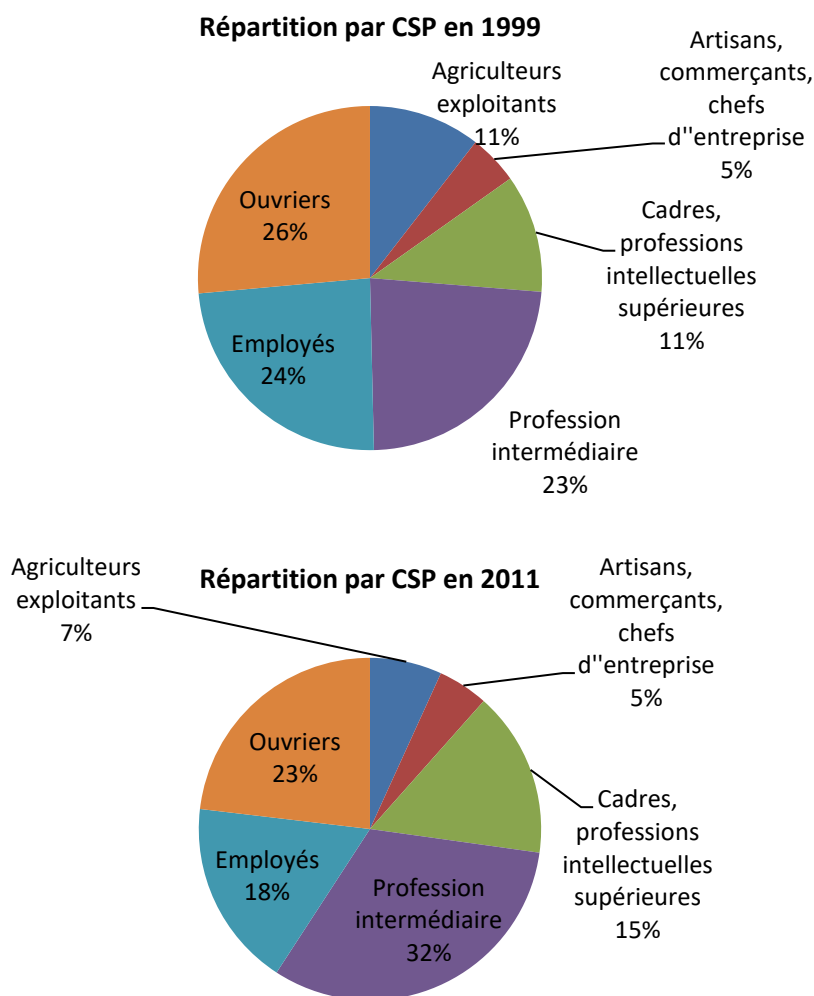
En 2011, la commune compte 660 actifs pour 1 324 habitants, soit près de la moitié de la population totale concernée (50 %). Le taux départemental affiche un chiffre légèrement inférieur (48 %). Ce taux communal augmente dans le temps, le chiffre de 1999 étant inférieur de 1 point (49 %) à celui de 2011.

4.2 Répartition socioprofessionnelle de la population active

En 2011, les employés, les ouvriers et les professions intermédiaires prédominent puisque ces trois catégories socioprofessionnelles regroupent près des 3/4 des actifs. Avec un taux de 32 %, les professions intermédiaires arrivent en tête, suivis des ouvriers (23 %) et des employés (18 %). Les cadres et professions intellectuelles supérieures affichent également un taux important avec 15 %. En rupture proportionnelle, les artisans, commerçants et chefs d'entreprise comptabilisent 5 % tandis que l'activité agricole affiche un niveau relativement élevé (7 %).

La tendance observée entre 1999 et 2011 témoigne d'une progression très forte de la catégorie des professions intermédiaires avec un gain de 10 points. Les cadres et professions intellectuelles supérieures augmentent également, dans une moindre mesure cependant (+ 4 points). Autre fait marquant, le net recul de la catégorie des employés ainsi que de celle des agriculteurs exploitants (respectivement -6 et -4 points).

On assiste ici à des mutations significatives au sein du paysage socioprofessionnel de la commune.



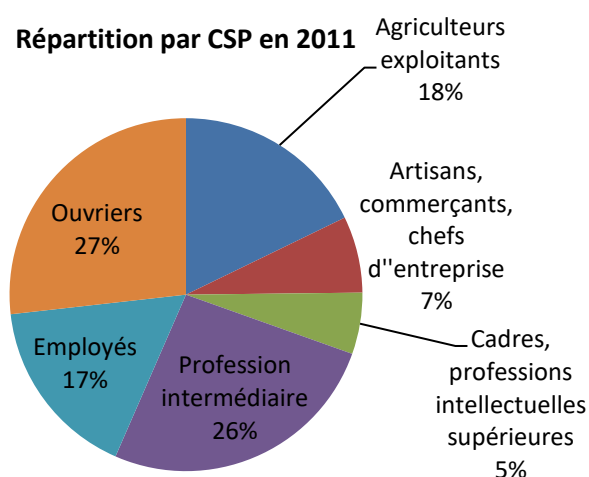
Source : INSEE RGP 1999-2011 - Exploitation complémentaire

4.3 Emploi

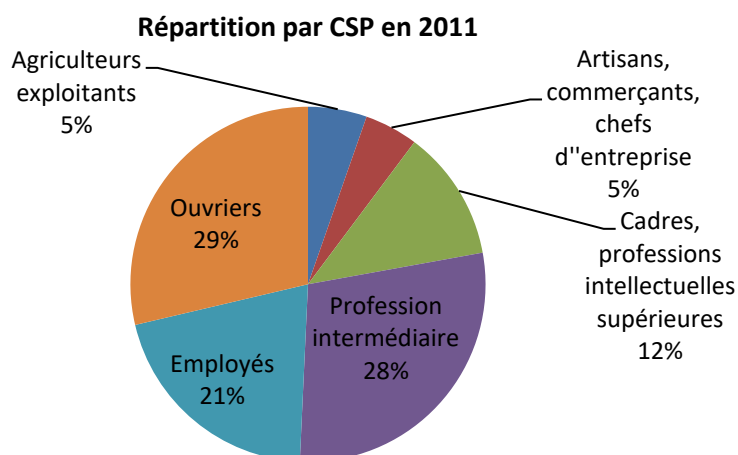
Avec 285 postes au total en 2011, l'emploi communal est dominé par la catégorie des ouvriers (27 %) suivit de près par celle des professions intermédiaires (26 %). On retrouve des proportions similaires au niveau de la Communauté de Communes pour ces 2 catégories. Il en va de même pour les employés dont la proportion reste cependant un peu plus importante au niveau intercommunal (21 % contre 17 %).

En revanche, les cadres-professions intellectuelles supérieures et les agriculteurs exploitants affichent des taux en nette rupture : du fait de la viticulture, l'emploi agricole demeure très présent dans la commune avec un taux de 18 % contre 5 % seulement à l'échelle de la Communauté de Communes. A l'inverse, cette dernière présente un taux de cadres plus de deux fois supérieur à celui de Pfaffenheim (12 % contre 5 %).

Commune

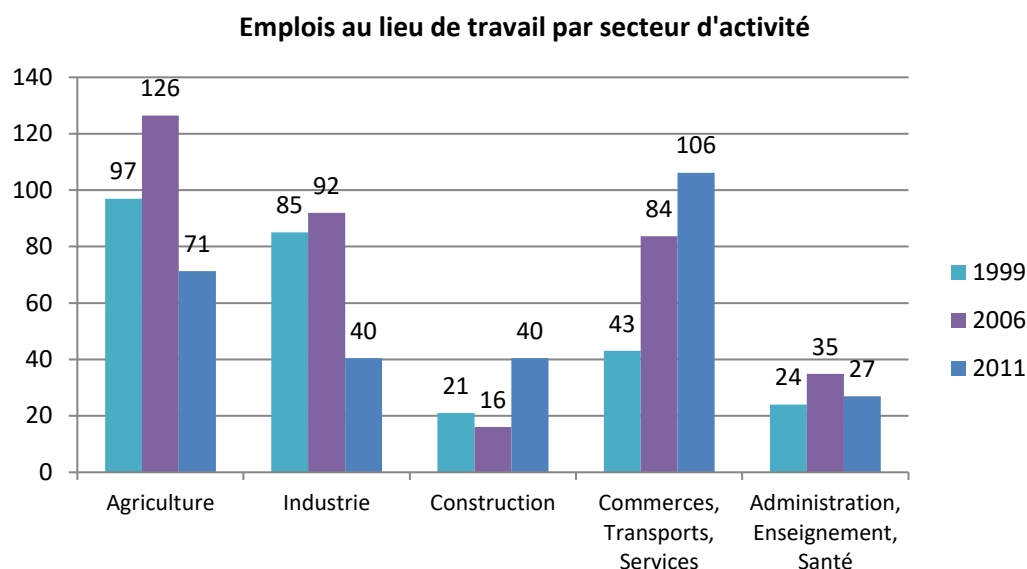


Communauté de Communes



Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation complémentaire

Commune



Les deux secteurs d'activités dominants dans la commune sont ceux de l'agriculture et des commerces-transport-services. Si le premier tend à perdre des effectifs (-28 % d'emplois) entre 1999 et 2011, le second connaît une forte croissance depuis 1999 avec une augmentation de 146 %, soit plus du doublement des effectifs sur la période.

4.4 Chiffres du chômage dans la commune

	1999	2006	2011
Nombre de chômeurs	20	28	31
Taux de chômage (au sens du RP)	3,5%	4,3%	4,7%
Taux de chômage des hommes	1,6%	2,9%	4,6%
Taux de chômage des femmes	5,6%	6,0%	4,7%
Part des femmes parmi les chômeurs	75,0%	64,3%	48,4%

Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation principale

La progression du nombre de chômeurs entre 1999 et 2011 est modérée (+ 55 %) avec un taux de chômage de 4,7 % à l'arrivée soit une progression de 1,2 points. Ce taux apparaît cependant très nettement inférieur à celui du département (12,8 %) à la même date. La population la plus touchée dans la commune est celle des femmes avec un résultat de 4,7 % en 2011 contre 4,6 % pour les hommes. Sur la période considérée, on constate néanmoins que la part des femmes au sein du taux global baisse fortement entre les deux dates (-27 points).

Globalement, Pfaffenheim apparaît relativement préservée étant donnée la conjoncture économique actuelle et reflète sa situation de commune résidentielle attractive pour une population ayant un emploi.

4.5 Lieux de travail des actifs occupés de la commune

	1999	2006	2011
dans la commune de résidence	142	160	145
situé dans le département de résidence	388	432	458
situé dans un autre département de la région de résidence	11	10	5
situé dans une autre région en France métropolitaine	6	2	5
situé à l'étranger	13	16	21

Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation principale

La répartition des destinations de travail évolue légèrement pour deux catégories entre 1999 et 2011 : la part d'actifs travaillant dans le département de résidence qui voit son taux augmenter de 3 points sur la période et, d'autre part, celle des actifs travaillant dans la commune-même, qui elle, baisse dans la même proportion.

En 2011, 51 % des actifs de la commune travaillent dans une autre commune du département, 22 % à Pfaffenheim-même et 21 % dans une autre commune du SCOT. La ville de Colmar constitue le point de chute le plus important puisqu'elle attire 30 % d'actifs ; elle est suivie par Rouffach qui en draine 13 %, puis Guebwiller avec 5 %. Seule 4 % de la population travaille à l'étranger, essentiellement en Suisse.

4.6 Provenance des travailleurs entrants dans la commune

45 % des emplois à Pfaffenheim sont occupés par des personnes habitants Pfaffenheim. On notera que 28 % des actifs entrants sont originaires d'autres communes du SCOT (dont Rouffach et Soultzmatt) et 26 % d'une autre commune du département (Colmar et Herrlisheim-près-Colmar en tête).

4.7 Principaux services et activités économiques

Services, commerces et entreprises recensés dans la commune en 2013

	Nombre d'équipements
Banque, Caisse d'Epargne	1
Relais poste commerçant	1
Réparation automobile et de matériel agricole	1
Maçon	1
Plâtrier peintre	1
Menuisier, charpentier, serrurier	1
Plombier, couvreur, chauffagiste	3
Coiffure	2
Restaurant	3
Soins de beauté	1
Épicerie	1
Chocolatier	1
Boulangerie	1
Boucherie charcuterie	1
École élémentaire	1
Médecin omnipraticien	1
Tennis	1
Plateau extérieur ou salle multisports	1
Terrains de grands jeux	1
Salle non spécialisé	1
Boucle de randonnée	1

Source : INSEE BPE 2013

En 2013, la commune accueillait 25 entreprises, commerces, équipements et services sur son territoire. Pfaffenheim apparaît bien doté eu égard à sa taille avec notamment la présence de commerces alimentaires de proximité, des services spécialisés ainsi qu'un panel d'équipements sportifs diversifié.

4.8 Equipements scolaires

Maternelle et niveau élémentaire :

L'école de Pfaffenheim est composée d'une maternelle qui compte 49 élèves et de niveaux élémentaires qui en regroupent 84 pour un total de 6 classes.

Collège et Lycée :

En matière de scolarité publique, les jeunes de la commune se rendent au collège de Rouffach et dans les lycées de Guebwiller ou de Colmar.

4.9 Associations

En 2013, la commune compte 30 associations dans les domaines de la culture, des sports et des loisirs :

Nom Association
A.S.P. Association Sportive
AEMES - La Ruchette (Directrice)
AEMES - La Ruchette (Présidente)
Amicale des donneurs de sang
Amicale des Mineurs
Amicale des Sapeurs-pompiers
Animaux et Associés
Association "Gouttes d'eau"
Association « Le Schauenberg »
Association de Pêche
Association Gestion Salle Multifonctions
Avaprotour
Azur 2000 - Club des Jeunes
Bibliothèque BCD Millefeuilles
Chorale Ode
Chorale Ste Cécile
Club de l'Amitié St Martin
Conseil de Fabrique de l'Eglise
Conseil Municipal des Jeunes
Culture & Fêtes
Les Amis de GRONAU
Les lutins de Pfaff
Les Mangeurs de Lune
Pfaff Music Band
Responsable du Schauenberg
S.C.B.A. Sté Canine du Berger Allemand
Sapeurs-Pompiers
Syndicat Viticole
Tennis Club
U.N.C. Anciens Combattants

4.10 Le secteur agricole

	1988	2000	2010
Orientation technico-économique de la commune	-	Viticulture (appellation et autre)	Viticulture (appellation et autre)
Nombre d'exploitations agricoles (toutes exploitations)	155	123	113
- Dont exploitations professionnelles	73	59	
Travail dans les exploitations agricoles (en UTA)	196	159	152
Surface agricole utilisée (en ha)	504	444	496
Cheptel (en UGBTA)	38	3	23
Superficie en terres labourables (en ha)	166	82	91
Superficie en cultures permanentes (en ha)	321	357	383
Superficie toujours en herbe (en ha)	12	nc	16

***UGBTA** : L'unité gros bétail alimentation totale (UGBTA) compare les animaux selon leur consommation totale, herbe, fourrage et concentrés (par exemple, une vache laitière = 1,45 UGBTA, une vache nourrice = 0,9 UGBTA, une truie-mère = 0,45 UGBTA). L'unité gros bétail "alimentation grossière" (UGBAG) les compare selon leur consommation en herbe et fourrage et ne concerne que les herbivores (par exemple, une vache laitière = 1 UGBAG, une vache nourrice = 0,85 UGBAG, une brebis = 0,15 UGBAG).

Source : RGA 2010 - Principaux résultats

Le nombre d'exploitations agricoles –conséquent avec plus d'une centaine d'exploitants en 2010- a chuté entre 1988 et 2010 (-27 %). Toutefois moins de la moitié est professionnelle. Dans le même temps, la surface agricole utile moyenne (SAU) a eu tendance à stagner, avec une légère baisse des surfaces enregistrées (-1,6 %).

La superficie en terre labourable a chuté de 45 %, tandis que celle en cultures permanentes est en augmentation de 20 %.

Le cheptel mesuré en UGBTA - dont le chiffre se situait déjà à un niveau bas - tend encore à régresser entre 1988 et 2010 (le chiffre marque une baisse de 40 %).

Ces chiffres témoignent d'une tendance générale au recul dans un contexte où les effets de la périurbanisation prennent le pas sur l'activité agricole. L'orientation technico-économique de la commune souligne le profil viticole de Pfaffenheim.

5 Les transports, les équipements :

5.1 Moyen de transport principal utilisé lors du déplacement domicile-travail

	Pas de transport	Marche à pied	Deux roues	Voiture, camion, fourgonnette	Transports en commun
Commune de Pfaffenheim	6%	6%	1%	86%	1%
Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux	6%	7%	5%	77%	5%
Canton de Rouffach	5%	7%	5%	77%	5%
SCOT Rhin-Vignoble-Grand Ballon (périmètres stats 2014)	4%	6%	3%	82%	4%
Département du Haut-Rhin	3%	7%	4%	78%	8%

Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation complémentaire

Le moyen de transport très largement privilégié dans la commune est la voiture (+ camion et fourgonnette) avec plus de 86 % des déplacements concernés. Ce chiffre qui dépasse de 8 points celui du département (78 %) s'est institué notamment au détriment des transports en commun qui demeurent faiblement utilisés au vu des indicateurs haut-rhinois.

Globalement, les chiffres de Pfaffenheim sont plutôt en décalage avec ceux affichés par le département, la Communauté de Communes et le canton et davantage en phase de ceux du SCOT.

5.2 La desserte routière

Pfaffenheim occupe une situation relativement privilégiée sur le plan des communications : elle est en effet située sur l'axe Nord-Sud alsacien représenté par la RD 83. Localisée sur le piémont viticole, la commune se trouve ainsi à un quart d'heure de trajet de Colmar et à moins d'une demi-heure de Mulhouse.

5.3 Les lignes de bus

La commune de Pfaffenheim est desservie par la ligne de bus régulière interurbaine n° 440 Colmar-Guebwiller mise en place et organisée par le Conseil Départemental.

5.4 La desserte ferroviaire

La gare la plus proche est celle de Rouffach située à 3 kilomètres et permet un accès rapide vers Bâle, Mulhouse et Strasbourg.

5.5 Les pistes cyclables

La commune est traversée par une piste cyclable qui est un tronçon de la route des vins à vélo et de l'**eurovéloroute n°5** (Via Roméa Francigenaou Londres-Brindisi).

La liaison Saint-Hippolyte-Colmar-Rouffach-Thann-Sentheim-Retzwiller

- type de voie : voie communale
- type d'aménagement : itinéraire en agglomération
- revêtement : enrobé

A noter que le projet cyclable (projet n°10) Hattstatt-Pfaffenheim-Rouffach-Gundolsheim-Merxheim répond à un objectif du Scot qui est, par la réalisation d'un réseau cyclable, continu et maillé à l'échelle des communes du territoire Scot, d'opérer un transfert vers les modes doux de déplacement.

5.6 Les capacités de stationnement

La loi ALUR (Accès au logement et un urbanisme rénové) requiert pour le PLU un inventaire des capacités de stationnements, ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces espaces. La commune dispose principalement de plusieurs espaces publics de stationnement, suffisants pour les besoins de la commune :

En tout premier lieu on mentionnera, en cœur de village, l'espace public devant la mairie, pour lequel une réflexion globale de fonctionnement est en cours (*La zone d'étude concerne directement le centre ancien du village puisqu'il s'agit de l'espace autour de la mairie ainsi que des différentes voiries attenantes (Grand'Rue ; Rue de Schauenberg ; Rue de la Lauch et Rue de l'Eglise). Ces différentes rues encadrent l'espace central de la commune où se situe notamment la mairie ainsi que les anciens ateliers municipaux. La zone est également située non loin de l'église et du monument aux morts. La zone s'inscrit ainsi dans un cercle de 300 mètres de diamètre.*) : plus d'une vingtaine de places proches de la mairie et de l'église sont comptabilisés avec un parking attenant à la mairie d'une dizaine de places –seul espace de stationnement en centre village en dehors des stationnements situés le long des trottoirs- : ce qui peut parfois être insuffisant en centre village.

Les premiers objectifs tendent vers l'amélioration de la qualité des espaces publics, la création d'un vrai lieu de rassemblement pour les manifestations, la sécurisation des traversées du centre...



Pour cet espace central, la capacité de stationnement et sa réorganisation est posée.

- Au sud de l'agglomération villageoise, les espaces publics de stationnement aux abords du pôle d'équipements publics constitué par la salle polyvalente, le stade , le parking devant la salle polyvalente du village, sont accessibles depuis la rue, ils se distribuent de la façon suivante : aux abords du stade : une quarantaine de places, aux abords de la salle polyvalente : une vingtaine et à l'avant du local des sapeurs-pompiers, moins d'une dizaine de place ; la proximité de ces équipements permet aisément la mutualisation de cette fonction de stationnement lors d'évènements festives, associatifs, sportifs.... La capacité de stationnement dans ce secteur et pour ce pôle est jugée suffisante en temps normal mais a pu paraître insuffisante lors de d'évènements sportifs ou festifs.

A noter que le nombre de véhicules hybrides et électriques détenus dans la commune n'est pas connu.

5.7 L'aménagement numérique

Devant le constat que la couverture en Très Haut Débit (THD) du territoire alsacien ne serait pas assurée par le seul investissement des opérateurs privés, un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) a été adopté le 30 mars 2012 (par la Région et les départements alsaciens), qui fixe un objectif général d'accès au THD pour toutes les communes situées hors des périmètres d'investissement des opérateurs (à savoir sur le Haut-Rhin, les agglomérations de Colmar et de Mulhouse ainsi que de la ville de Saint-Louis) par la création d'un réseau d'Initiative Publique (RIP) dénommé THD Alsace.

Le calendrier actuel est le suivant :

- 2017 – 2018 : raccordement des 129 communes déficitaires en débit internet (là où plus de 50% des prises téléphoniques ont un débit internet inférieur à 2 Mbit/s)
- 2019-2022 : raccordement des autres communes de la tranche ferme (567) dont fait partie Pfaffenheim où n'existe pas aujourd'hui un réseau câblé proposant un débit internet d'au moins 30 Mbit/s. on peut toutefois relever que le débit atteint 8 à 30 Mbits/s dans le secteur rue de la Chapelle Carrefour Petit Pfaffenheim alors qu'il est inférieur dans tout le reste du village à 8 Mbits/s.

5.8 Les équipements de protection contre le risque de coulées de boues



Une étude hydraulique réalisée par le conseil Départemental en 2006, relevait la présence de deux bassins de rétention (rue du Schauenberg et Kemmerlé), mais dont la capacité était insuffisante face à un orage centennal.

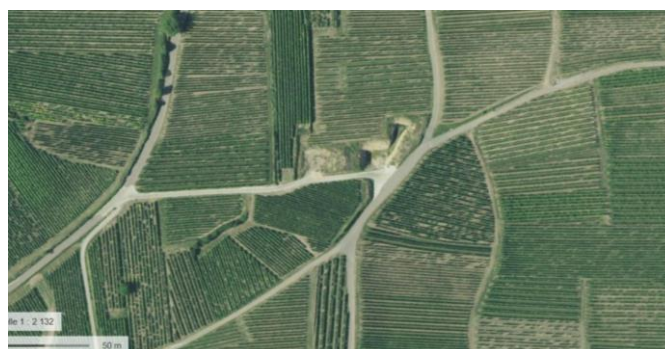


Cette étude présentait également une série de mesures afin de résoudre ces problèmes, notamment la déviation de certains écoulements issus du Nord et du Sud de Pfaffenheim, mais également :

- L'augmentation de la capacité du bassin de rétention rue Schauenberg (de 1000 m³ à l'époque) : la capacité de celui-ci a effectivement été augmentée en 2013 pour atteindre 1500 m³



- Au sud du ban, un autre bassin était considéré comme nécessaire afin de désengorger le centre de la commune et de dévier les eaux du sud vers le sud de la commune : un bassin de rétention a été réalisé en 2013, il s'agit du bassin dit Steiner d'une capacité de 1300 m³ (parcelle 126 section 7) agrandi en 2017 pour atteindre 1800 m³ au total.



- L'étude indiquait qu'un bassin de rétention complémentaire devait être construit au sud afin de retenir les écoulements issus de la forêt : un bassin dit Engfaedle a été réalisé en 2009 avec une capacité de 1700 m³ dans le secteur préconisé par l'étude.



- Afin de ne pas aggraver les problèmes au nord de Pfaffenheim, un autre bassin de rétention était proposé (parcelle 24 section 14) : celui-ci n'est pas réalisé (voir 2^{ème} partie, emplacements réservés).

2^{ème} partie

Bilan, choix d'aménagement retenus et dispositions du P.L.U.

1. Bilan socio-économique et environnemental et POS

1 Démographie

	Tendances	Enjeux
+	Forces Augmentation de la population de 34.5 % de 1968 à 2013 Une démographie liée principalement au solde migratoire	Opportunités Une croissance à +10% entre 1999 et 2006. Une sur-représentation importante des classes d'âge jeunes 0-4 ans et 10-19 ans).
-	Faiblesses Jeunesse de la population.	Menaces Déficit des 20-24 ans et 65-69 ans.
=	Besoins Conforter la démographie en favorisant l'installation de nouveaux ménages. Rééquilibrer la pyramide des âges.	

2 Habitat et logement

	Tendances	Enjeux
+	Forces Augmentation du nombre de résidences principales. Peu de résidences secondaires (2%). 32 % du parc de logements de la commune a été construit ces dernières années 1991-2010 (concernant aussi bien de l'individuel que du collectif).	Opportunités Une production de logements dynamique et un parc de logements globalement récent. Une offre immobilière diversifiée qui tend vers une meilleure répartition entre « individuel » et « collectif ».

	Faiblesses 37% des ménages sont composés de deux personnes. Le nombre d'habitants a augmenté moins rapidement que le nombre de résidences principales. Importance des logements vacants (12%), en augmentation sur la période. Prédominance des logements spacieux (5 pièces).	Menaces Inadéquation de l'offre de logements par rapport à la taille des ménages (surreprésentation des logements de grandes tailles et pénurie de logements de petites tailles). Besoin en logements croissant dû aux évolutions sociétales (dessalement des ménages, allongement de la vie et besoins en logements adaptés).
	Besoins • Maintenir l'attractivité résidentielle de la commune par une offre de logements diversifiée et adaptés aux besoins et capacités financières des ménages. • Maintenir une offre locative à loyers accessibles, notamment à destination des jeunes ménages. • Maitriser la pression foncière dans un contexte où le niveau élevé des prix (notamment dans le vignoble) peut nuire aux itinéraires résidentiels, et notamment à l'accession à la propriété...	

3 Espace bâti

	Tendances	Enjeux
+	Forces Bonne cohérence d'ensemble du bâti et qualité architecturale de certaines constructions dans le centre ancien avec notamment des hauteurs variées dans le cœur historique ancien. Construction d'une nouvelle caserne de pompiers. Des nouvelles constructions en zones économiques (11 entre 2002 et 2012).	Opportunités Un tissu urbain plutôt aéré hors centre historique (zone UC du POS) qui induit un potentiel de densification sur la commune

	Faiblesses	Menaces
-	Des reliquats de parcelles agricoles (vignes) au sein du tissu bâti (rétention foncière).	Développement potentiel de sites stratégiques en zone urbaine (dents creuses) bloqué par la présence de vigne.
=	Besoins • Fixer des limites strictes à l'urbanisation afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers existants en dehors du tissu bâti. • Favoriser les constructions en zones urbaines en essayant de mobiliser les dents-creuses dans un souci de lutte contre l'étalement urbain. • Favoriser la densité des opérations dans un souci d'économie de l'espace. • Privilégier les opérations mixtes (habitat-équipements-espaces publics) en veillant à protéger les riverains contre les nuisances. Conserver des zones tampons entre les fonctions urbaines incompatibles le cas échéant (habitat-activité).	

4 Développement économique et équipements

	Tendances	Enjeux
	Forces	Opportunités
+	Relatif stabilité du taux sur la période, taux d'actifs en légère hausse. Hausse du nombre de salariés en « transport – commerce – service ». Taux de chômage nettement inférieur à la moyenne départementale. Pfaffenheim est bien doté en services, notamment en commerces alimentaires de proximité, services spécialisés ainsi qu'en équipements sportifs.	Evolution de la représentativité des différentes classes socioprofessionnelles au sein de la population active : surreprésentation des professions intermédiaires et supérieures et faible représentation des employés, des agriculteurs exploitants et des ouvriers. Un équipement scolaire (école maternelle et élémentaire) pouvant accueillir de nouveaux élèves en cas d'installation de nouveaux ménages.
-	Faiblesses	Menaces
	Le nombre d'exploitations agricoles a chuté entre 1988 et 2010 (-27 %). Constat à	

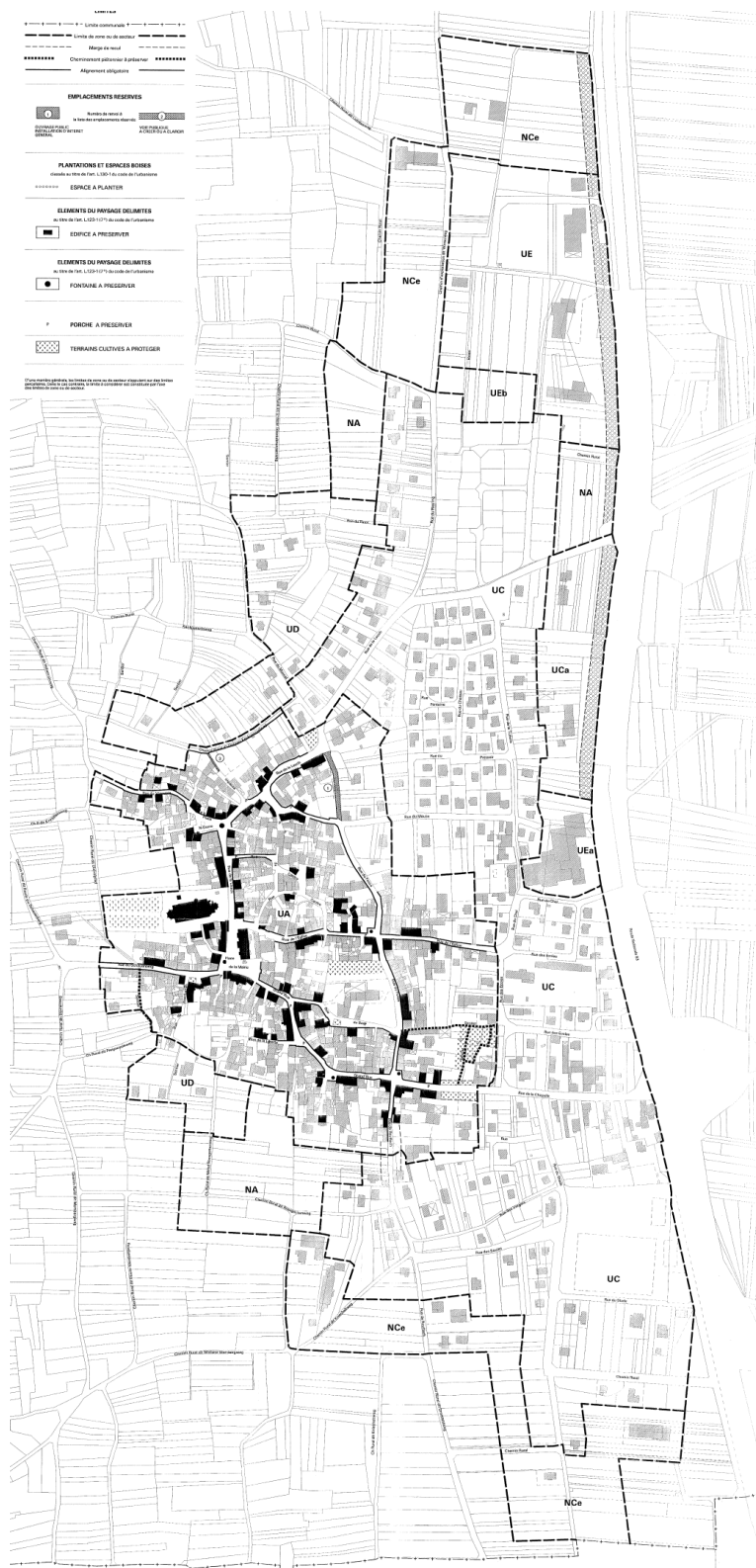
=	nuancer, au vu des possibles regroupements d'exploitations.	
	Besoins - Maintenir les emplois dans la commune tout en favorisant les activités ne générant pas de nuisances dans le village. - Maintenir le bon niveau de service et équipement qui constitue une force pour le village.	

5 Transport, déplacements et stationnement

	Tendances	Enjeux
+	Forces Présence de pistes cyclables desservant plusieurs localités voisines (réseau départemental et Présence de cheminements piétonniers au sein du village Stationnement généralement satisfaisant, insuffisance occasionnel au niveau du pôle sportif/salle polyvalente et du centre ancien,	Opportunités Réflexion sur le centre urbain du village en termes de stationnements, circulations, aménagement de la place de la mairie
-	Faiblesses Cadence insuffisante de la desserte par les transports en commun (bus) Légère augmentation des migrations pendulaires et des besoins en mobilité.	Menaces
=	Besoins - Maintenir et renforcer le maillage pour modes doux au sien de l'agglomération - Assurer un bon niveau de sécurité, de desserte et de stationnement au sein de la commune	

6 Bilan de l'application du POS

8.1 Rappel des objectifs du POS approuvé du 13 novembre 2000 et évolutions



Les options d'aménagement qui ont guidé l'élaboration du POS précédent l'établissement du PLU faisaient le choix :

a) ***D'un développement urbain maîtrisé, adapté aux besoins et aux contraintes de la commune***

Il s'agissait de ***maintenir l'enveloppe urbaine dans ses limites actuelles*** : compte tenu des capacités d'accueil « techniques » de la commune –en particulier compte tenu de la capacité de l'école et du système d'approvisionnement en eau potable, ces capacités étaient estimées à un maximum de 1600 habitants environ.

L'ensemble des zones urbaines UA , UC, UD et NAd et d'extension définissait un périmètre urbain à vocation dominante d'habitat, dans lequel subsistaient d'importantes possibilités de construction, notamment sur le site du Wirenweg et dans les secteurs d'extension. Toutefois, la prise en compte des phénomènes de rétention foncière justifiait le maintien d'une zone NA qui pouvait être ouverte à l'urbanisation par modification.

Il s'agissait également de ***ménager des possibilités de diversification des types d'habitat***, pouvant correspondre aux aspirations des personnes âges et de catégories sociales variées.

b) ***De l'espace pour les activités***

Il s'agissait ici de ***conforter la viticulture et l'image valorisante qui s'y attache*** : le vignoble constituant la principale zone d'activité, c'est pourquoi le POS faisait de sa préservation l'une de ses priorités : l'essentiel de l'aire AOC était versé en NCa inconstructible.

Il s'agissait de ***préserver des possibilités d'implantation d'activités nouvelles*** : le POS préservait le potentiel unique de diversification de l'économie locale en réservant la zone d'activités le long de la RN 83 aux seules activités industrielles, artisanales et tertiaires. A long terme, une extension de la zone artisanale était envisageable sur la zone NA adjacente qui située le long de la RN 83, n'avait pas vocation à accueillir de l'habitat.

c) ***Une qualité résidentielle préservée***

Le POS s'attachait à préserver et ***mettre en valeur le centre ancien*** par des dispositions à caractères conservatoires (implantations à l'alignement des voies, aspect et pentes des toitures définies, constructions possibles d'oriels, en saillies de voies publiques... protection patrimoniales spécifiques au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme).

Il s'agissait également de ***soigner la perception extérieure de l'agglomération***.

Des limites strictes sont assignées au développement urbain : la différenciation des zones urbaines, tient compte de la sensibilité paysagère de celles-ci : les secteurs résidentiels les plus exposés, sur les coteaux encadrant le village ancien, correspondent ainsi à la zone UD.

Tout le front urbain perçu depuis la RN 83 est assorti d'un « espace à planter »...

d) Préserver le patrimoine naturel et le Grand paysage

Le POS assurait une protection rigoureuse des espaces naturels et agricoles, domaine vital de la faune et de la flore. Les espaces forestiers sont classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. Une zone d'épandage des crues de la Lauch est prise en compte. Enfin par un zonage protégeant sa « part de coupure verte » entre Pfaffenheim et Hattstatt, la commune participait à la protection de l'identité paysagère du vignoble alsacien.

Ce POS a fait l'objet de 2 modifications et de 2 révisions simplifiées :

La modification n°1 approuvée le 21 mars 2005 portait sur des adaptations mineures du document en introduisant un assouplissement de la réglementation liée aux pentes de toiture des bâtiments annexes non contigus.

La modification n°2 du POS approuvée en 2009 avait pour but de permettre la réalisation d'un équipement public et a permis aux bâtiments d'intérêt public de déroger à certaines règles notamment le recul des constructions par rapport aux limites séparatives, l'emprise maximale des bâtiments au sol, la hauteur des constructions à l'égout du toit, les toitures...

Une révision simplifiée approuvée en 2009 a pour but de classer en secteur NCf un terrain classé en NCa -viticole- afin de permettre les aménagements liés aux activités du club canin.

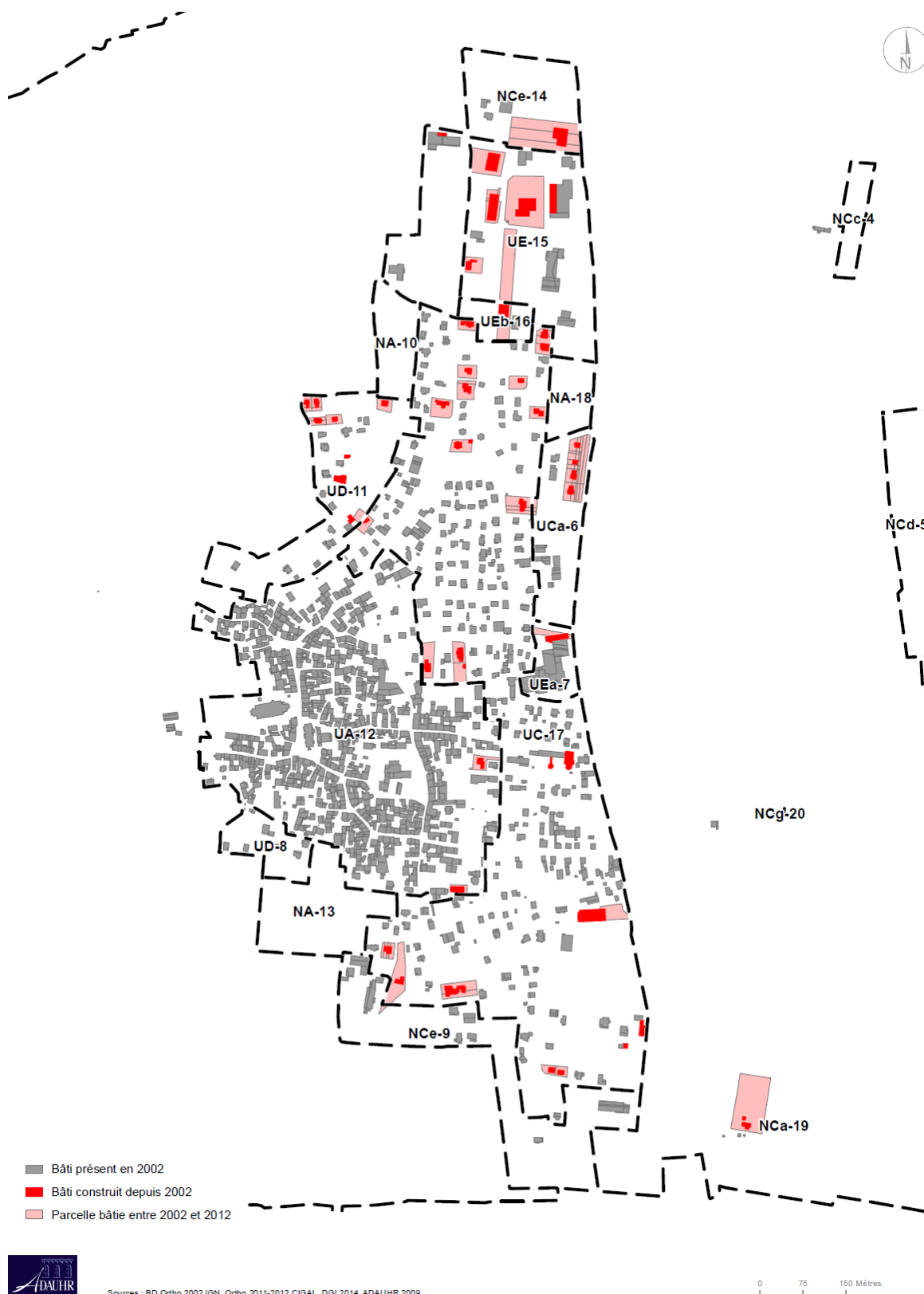
Une seconde révision simplifiée approuvée en 2009 a pour but de classer en secteur NCg un terrain classé en NCa -viticole- afin de permettre l'accueil d'une antenne de téléphonie mobile.

8.2 Bilan population, habitat, consommation foncière

Depuis l'élaboration du dernier POS, la population est passée de 1186 habitants (RGP de 1999) à 1324 habitants en 2011 (et 1378 habitants : chiffre de la population légale en vigueur en 2016 (soit 1355 population municipale et 23 personnes comptées dans la population à part) : dans approximativement le même temps, le nombre de logements est passé de 500 unités en 1999 à 649 en 2011, soit une augmentation de près de 30 % du nombre de logements alors que dans le même temps, la croissance de la population n'était que de 11.6%, -ce qui indique des besoins de foncier pour l'habitat supérieur à ce que ne laisse imaginer la simple analyse de la croissance de population-.

Or la loi ALUR impose une analyse de la consommation du sol sur 10 ans à la date d'approbation du document d'urbanisme local.

Evolution du bâti Commune de Pfaffenheim



Le travail effectué pour cette analyse de la consommation d'espace opéré au cours de ces 10 dernières années a consisté à comparer le plan parcellaire de 2014 à la photo aérienne de l'IGN (BD Ortho) de 2002. Le retard constaté quant à l'inscription effective des constructions réalisées sur un fond de plan cadastral oscille entre 1,5 à 2 ans, ce qui nous donne une période effective de 10 ans. Ce travail de comparaison est effectué par photo-interprétation par un opérateur. Il consiste à relever toutes les constructions supplémentaires par rapport à la date de départ.

Limites de l'exercice :

- Une erreur possible d'interprétation ou un oubli de l'opérateur ;
- Le fait qu'un bâtiment nouveau puisse être implanté sur plusieurs parcelles d'assises (le cadastre ne donne pas forcément un parcellaire à jour des unités de propriétés effectives).

N B : même remarque que précédemment sur la notion de construction ou de bâtiment.

Tableaux de synthèse des données

Zones	Nb de bâtiments	Superficie bâtie cumulée entre 2002 et 2012 sur des espaces vierges	
		m ²	en %
UA	5	468	4,2%
UC	45	5154	46,3%
UD	21	932	8,4%
UE	11	3682	33,1%
NC	7	896	8,1%
Total	89	11132	100,0%

Premier constat pour la consommation d'espaces : une réelle dynamique urbaine avec 1.1 ha consommée en 10 ans

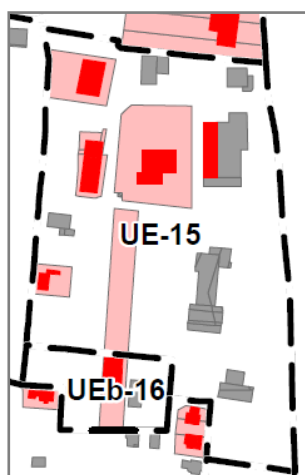
De fait 89 constructions nouvelles ont été recensées par cette méthode d'analyse, représentant environ 11 150 m² d'emprise bâtie au sol : c'est dire l'ampleur du phénomène constructif sur le ban communal de Pfaffenheim. Ce résultat n'est pas négligeable par rapport à la taille de la commune. De plus, le POS ne prévoyait pas de zone d'extension.

Deuxième constat pour la consommation d'espaces : la géographie urbaine de ce phénomène : peu d'évolution dans le village ancien, un développement soutenu en UC

Les zones UA, UC et UD ne voient apparaître que 71 nouvelles constructions en 10 ans. La zone UC, avec ses 45 nouvelles constructions, cristallise à elle seule 46 % de la superficie bâtie cumulée sur des espaces vierges. Les nouvelles constructions en zone UC résultent principalement de l'opération d'aménagement du Wirrenweg avec 26 maisons d'habitations) et aussi de constructions spontanées venant remplir les dents creuses de la commune. Ce constat n'est pas surprenant étant donné que le POS ne prévoit pas de zone d'extension pour l'habitat.

8.1 Bilan activités économiques, équipements

Troisième constat pour la consommation d'espaces : l'importance de l'activité économique



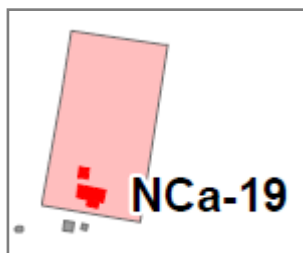
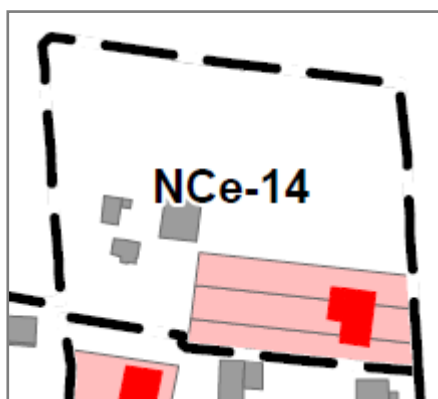
11 nouvelles constructions ont été recensées en zone UE, soit 33 % de la superficie bâtie cumulée sur des espaces vierges de Pfaffenheim. Ainsi, c'est plus de 3 650 m² d'emprise bâtie au sol supplémentaire dans la zone UE.

Comme évoqué ci-dessus, l'application du POS a permis le développement d'activités déjà en place (extension de la cave viticole en UE a) ou dans la zone d'activités économiques avec aussi de nouvelles implantations d'activités

Il est également à noter qu'un équipement public a été construit en UC : une nouvelle caserne des pompiers à proximité du stade de football et de la salle polyvalente.

8.2 Bilan environnement naturel et agricole

Quatrième constat en matière de consommation d'espaces : peu de mouvements sont observés dans les zones agricoles.



La consommation d'espace résultante dans les zones urbanisables (on cumule les parcelles d'assise des bâtiments nouveaux) est d'environ 4 hectares et affecte environ 97 parcelles de propriété. Ces hectares urbanisés entre 2002 et 2012, rapportés aux zones d'assises du POS, représentent environ 5,7 % de la superficie de ces dernières.

On retrouve en termes de consommation foncière, à l'instar du nombre constructions nouvelles observées, une prépondérance des espaces utilisés en zones urbaines du POS : 77,34 % des surfaces totales consommées, contre 22,7 % en zone NC.

Les 2 révisions simplifiées du POS ont permis la réalisation d'un bâtiment pour les besoins du club canin ainsi que l'aménagement d'un terrain d'entraînement pour les chiens (secteur NCa) et la réalisation d'une antenne de téléphonie mobile.

Le secteur NCd permettant la réalisation de hangars agricoles n'a enregistré aucune implantation. Depuis l'approbation du POS, il est d'ailleurs à relever qu'il est classé en inondabilité par débordement de la Lauch par le PPRI de la Lauch approuvé le 23 juin 2006.

Le secteur classé Osenbuhr classé NCb à vocation d'agriculture de montagne et d'accueil touristique n'a enregistré aucune nouvelle implantation, les volumétries existantes sont restées inchangées alors que le règlement y admettait notamment les constructions, extensions pour l'accueil touristique complémentaire à l'activité agricole. Dans le secteur NCe jouxtant le village bâti au nord et réservé aux sorties d'exploitation viticole, un bâtiment agricole et une maison d'habitation ont été édifiés.

La zone naturelle comprenant principalement les espaces boisés classés du massif forestier est par ailleurs restée préservée de toute nouvelle implantation.

2.

Les choix d'aménagement retenus pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1 Choix d'aménagement retenus pour l'établissement du PADD

De façon générale, les choix retenus pour l'établissement du PADD répondent aux besoins recensés et aux attendus de la loi ALUR. Ces principaux besoins ayant conduit à l'établissement du PADD sont les suivants :

1.1 Choix d'aménagement retenus pour l'établissement du PADD.

Contenu de la délibération du Conseil Municipal du 07 juillet 2014 de prescription du PLU :

Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal les objectifs de la révision du POS en vue de sa transformation en PLU, savoir :

- Qu'au vu du bilan de réalisation du POS et compte tenu des possibilités de construction encore existantes, le premier objectif de la révision du P.L.U. serait de contenir le tissu urbain dans l'enveloppe constructible actuelle, moyennant des adaptations à la marge sur les limites jugées non cohérentes.
- Qu'au cours des dix dernières années, le tissu urbain s'est densifié, les zones de POS classées constructibles ont été mises à profit, par leur propriétaire, conformément aux règles définies dans le règlement du POS. Aux fins de poursuivre la réhabilitation des logements du centre ancien, il y aura lieu de revoir et d'assouplir les règles de protection des bâtiments de l'actuel POS.
- Qu'il convient de définir les prévisions de développement de la Commune et élaborer un projet de territoire dans le respect des principes de développement durable.
- Qu'il y a lieu d'adapter le règlement aux lois Grenelles II et ALUR tout en préservant une cohérence entre les zones urbaines actuelles et futures éventuelles.
- Enfin, il y a lieu de rappeler que les permis de construire délivrés par la Commune de Pfaffenheim sont règlementés par un POS depuis 1978. C'est donc depuis près de 40 ans que la constructibilité est organisée selon une réglementation urbanistique locale. Qu'il y a lieu d'en assurer sa pérennité et d'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.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- 1) De prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en vue de le mettre en forme de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ;
- 2) Qu'outre la prise en compte des nouveaux objectifs assignés au P.L.U. par l'article L121-1 du code de l'urbanisme, les objectifs poursuivis par la révision du POS et sa transformation en P.L.U. sont principalement les suivants :
 - 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.

De façon générale, les choix retenus pour l'établissement du PADD répondent à la fois aux besoins recensés au travers de cette délibération ainsi que par le diagnostic territorial, et également aux obligations législatives et réglementaires (loi ENE, ALUR, etc.). Les principaux besoins ayant conduit à l'établissement du PADD sont exposés ci-dessous.

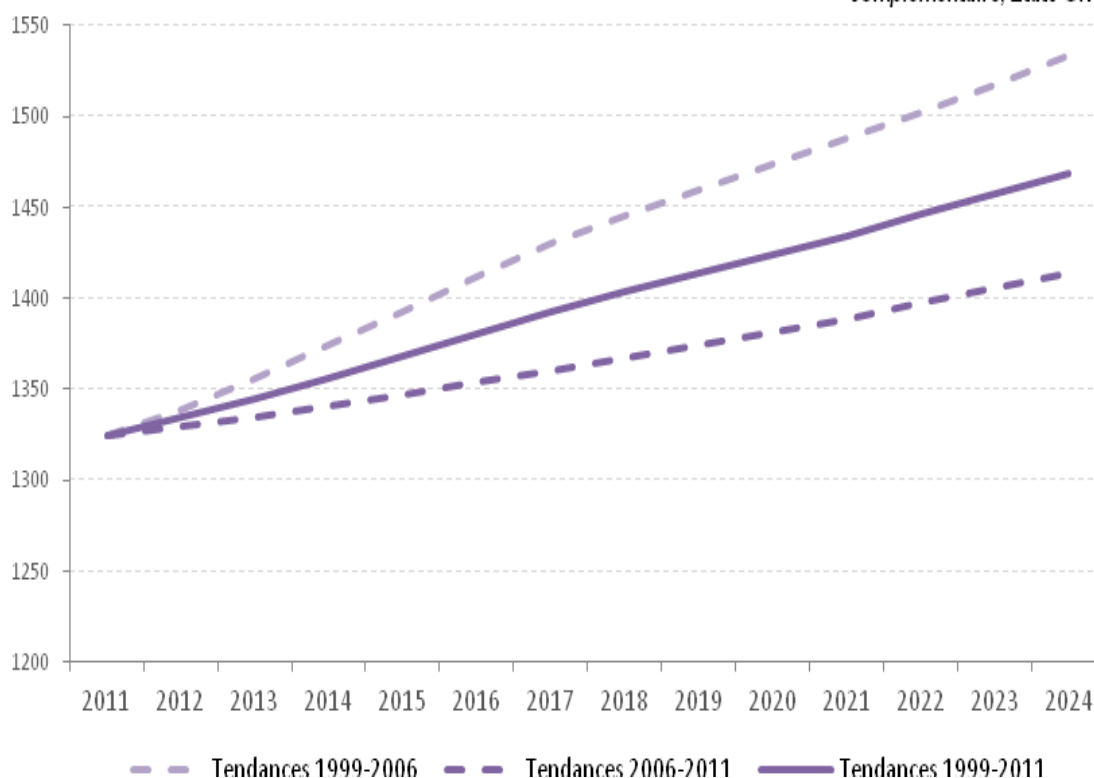
1.2 Les besoins fonciers pour les besoins d'habitat en lien avec la croissance démographiques

Les capacités restant disponibles au sein du village ont été analysés et détaillés dans la partie diagnostic (voir cartographie relative dans cette partie) : un potentiel de l'ordre de 2.5 ha restant mobilisable est estimé du fait de la rétention opérant dans le village et pouvant correspondre à des parcelles encore en vignes, en potagers vergers, correspondant à des cours, pentes, projets en cours, ou autres contraintes de type juridique par exemple, etc... Une estimation de la population à venir en fonction de 3 hypothèses s'appuyant sur l'évolution passée est réalisée ci-dessous :

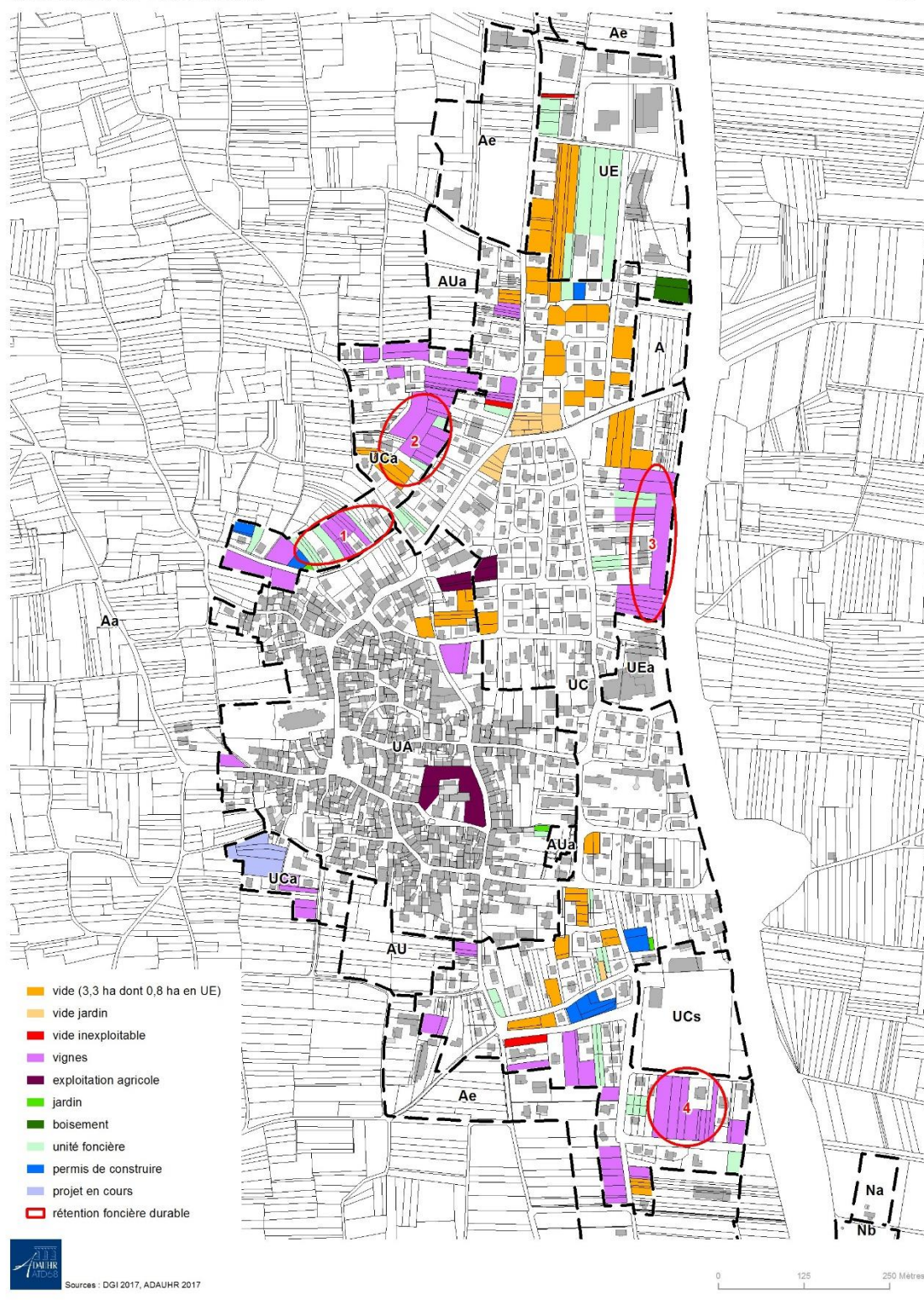
[Figuré43]

Evolution des effectifs projetés selon les différents scenarii

Sources : INSEE, exploitation complémentaire, Etats Civils



Caractérisation des espaces interstitiels Commune de Pfaffenheim



De la population estimée, on calcule le nombre de logements nécessaires à l'horizon 2020-2024 (L1 dans le tableau), après avoir réintégré les logements vacants susceptibles d'être réaffectés à l'habitat (L2 dans le tableau, estimation au tiers du potentiel soit 26 logements).

En partant sur une densité de 20 logements à l'hectare on en déduit la surface nécessaire brute (S1) pour ces besoins; la cartographie du potentiel mobilisable mise à jour en mars 2017 met en évidence une surface de **2.5 Ha** existant «intra-muros» du village -et non cultivées en vignes- : il faut soustraire ce potentiel dont on estime que 95 % des parcelles devraient être mobilisées pour l'habitat (ce qui correspond à une hypothèse ambitieuse) -**soit 2.4 Ha**- pour connaître la surface S2, c'est-à-dire la superficie en besoin d'extension. Toutefois cette surface qui sera retenue dans le PLU pour les besoins de l'habitat, sera aussi soumise au phénomène de rétention, de pertes, et une partie de la zone devra être affecté à l'équipement public (estimé à 25 % de S2) ou de mixité exigeant de plus grandes surfaces (ajout de 0.5 Ha).

C'est le scénario : hypothèse moyenne qui est privilégié pour les besoins à venir par référence au rythme de constructions 1999-2011 observé. La projection est située entre le scénario médian et le scénario élevé : le choix de retenir le scénario médian (l'hypothèse moyenne) paraît raisonnable et est retenue : de fait les surfaces nécessaires S 3 sont estimées à un minimum **de 2.9 ha**.

Dans le To du SCOT Rhin Vignoble Grand Ballon approuvé le 14 décembre 2016 ; des permis déjà délivrés lors de l'approbation du Scot ou le cimetière n'avaient pas été inclus dans le T0- , et des espaces hors T0 étaient classés en UC et AU : ainsi :

- On note que 0.4 Ha classé hors To était affecté au cimetière
- 0.5 Ha classé hors T0 faisait déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme lors de l'approbation du Scot
- 1.6 Ha est classé en zone UC
- 2.6 Ha sont classés en zone AU dont 1.3 Ha en secteur AUa urbanisable sous conditions.

Considérant que la zone AU qui a été considérablement réduite par rapport au POS, d'une surface de 1.6 Ha n'est pas urbanisable dans le cadre de ce document :

Au final, les surfaces hors To urbanisables sous conditions ou non (UC -1.6 ha- et AUa -1.3 Ha) sont d'une superficie de **2.9 ha** en compatibilité avec le Scot (auquel s'ajoute le cimetière classé en UA mais hors To : soit 3.3 ha hors To, en compatibilité avec le Scot). On relève qu'on est passé d'une superficie de 5.3 ha de zone NA au POS à 2.6 Ha de surface AU (dont 1.3 ha de secteur AUa en extension) soit un effort de réduction conséquent de 2.7 ha.

Les hypothèses de besoins estimés de surfaces nécessaires en extensions (voir tableau ci-après) sont cohérentes avec le projet envisagé (l'hypothèse médiane envisagée étant même une hypothèse moyenne au vu de l'évolution de population 2013).

Population 2011 : 1324 habitants	
Densité résidentielle retenue	20 logements/ha
<u>Progression de la population à l'horizon 2020-24 :</u>	P 1
Hypothèse basse	1410
<u>Hypothèse moyenne</u>	<u>1470</u>
Hypothèse haute	1540
Taille de ménages départementale (futur) recommandation Scot	2.2
<u>Besoin de nombre de logements totaux estimés selon :</u>	L 1
Hypothèse basse	641
<u>Hypothèse moyenne</u>	<u>668</u>
Hypothèse haute	700
Besoin de nombre de logements estimés (moins logements existants en 2013 :556 et moins logements vacants réaffectés à l'habitat : hyp 26) : L2= L1 – 556 – 26 et selon :	L 2
Hypothèse basse	59
<u>Hypothèse moyenne</u>	<u>86</u>
Hypothèse haute	118
Densité résidentielle retenue	20 logements/ha
Besoin de surfaces total nécessaires en Ha pour les besoins démographiques S1= L2 /20 selon :	S 1
Hypothèse basse	2.9
<u>Hypothèse moyenne</u>	<u>4.3</u>
Hypothèse haute	5.9
<u>Besoin de surfaces nécessaires en extension (Ha) : S 2= S1 – 2.4 Ha :</u>	S 2
Hyp basse	0.5
<u>Hypothèse moyenne</u>	<u>1.9</u>
Hypothèse haute	3.5
Besoin de surfaces nécessaires en extension (Ha) : S 3= (S2 * 25 %) + 0.5 ha :	S 3
Hypothèse basse	1.1
<u>Hypothèse moyenne</u>	<u>2.9</u>
Hypothèse haute	4.8

1.3 Les besoins de la profession viticole et plus généralement les besoins pour les activités

Pfaffenheim est une commune viticole, ce fait oriente et marque toute l'économie locale, du village, son organisation. Aussi afin d'assurer les meilleures conditions pour les exploitants, il est nécessaire de limiter la progression de l'urbanisation sur les terres cultivées tout en facilitant des modes d'exploitation et la gestion des outils de travail. Il convient de limiter et stopper la nappe urbaine qui a pu s'étendre sur la vigne lors de l'application des documents d'urbanisme précédents. Un site pour l'édification de hangars agricole ayant pu permettre aux exploitants de stocker du matériel, en particulier les machines qui ne sont pas adaptés à l'exiguïté du cœur médiéval n'apparaît plus d'actualité aujourd'hui à l'issue de la concertation agricole courant d'année 2016, d'autant que celui-ci est intégré en zone inondable du PPRI. En effet, des solutions doivent être trouvées et s'orientent vers le fait de permettre une bonne cohabitation entre le monde agricole et viticole et les résidents. La réponse aujourd'hui passe par la demande des exploitants d'autorisation dans la zone d'activités dans son ensemble et non plus uniquement dans un petit secteur de celle-ci, des occupations et des constructions et installations liées et nécessaires à une exploitation viticole : Cette solution concilie la préservation du vignoble, la proximité, les facilités d'accès, la présence des réseaux, un impact visuel limité au sein d'une zone où sont déjà implantés des bâtiments plus ou moins importants en terme de volumétrie, enfin une zone où subsistent des disponibilités foncière. Cette solution émise, les besoins de sorties d'exploitation ne sont pas apparus.

Par ailleurs, la concertation agricole a pu faire émerger les besoins relatifs au secteur Osenbuhr en matière d'accueil touristique indépendamment d'une activité agricole, du fait d'une fin d'activité agricole pour un exploitant sur le site.

1.4 Les besoins liés à l'activité touristique et aux activités économiques en général

Pfaffenheim bénéficie d'une forte attractivité touristique pour la qualité de ses vins et de son site et accueille sur son territoire des entreprises en lien ou non avec le secteur viticole. Dans tous les cas, le besoin d'assurer la pérennité de ces activités, leur développement et l'accueil de nouvelles doit se faire en lien avec les facilités de mobilité et dans le respect de l'identité viticole de la commune ou du hameau Osenbuhr.

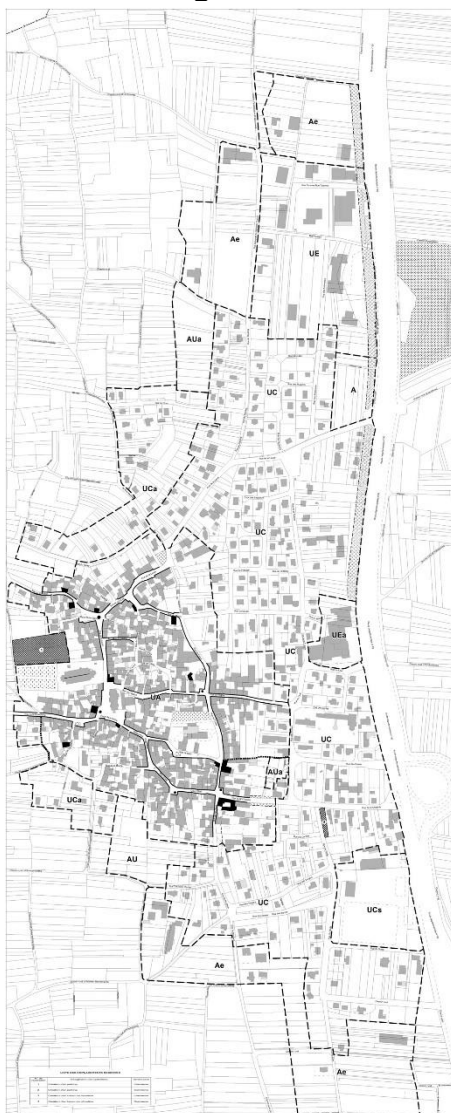
1.5 Les besoins de préservation, de valorisation du patrimoine environnemental et urbain au sens large

Depuis les lois Grenelle et plus encore depuis la loi ALUR, l'environnement et le développement durable, la protection de la biodiversité des continuités naturelles sont désormais placés au cœur de la réflexion de tout document d'urbanisme. Les espaces naturels agricoles à dominante viticole, les espaces forestiers prédominent largement à Pfaffenheim sur l'urbain. Malgré cela le souci de la limitation de la consommation d'espace naturel et forestier doit rester la règle, les documents d'urbanisme précédents ont acté un mode de développement majoritairement pavillonnaire, il y a lieu désormais de réfléchir aux règles d'urbanisme, en favorisant une certaine densification restant adaptée aux volumétries villageoises plutôt que de développer l'enveloppe constructible en entamant le vignoble ou le patrimoine naturel et forestier ; favoriser ces formes d'habitat qui limitent la consommation d'énergie, notamment les petits collectifs adaptés au contexte local, participera à la transition énergétique comme aussi le fait d'autoriser les dispositifs d'énergie renouvelable, de chercher à maintenir les liaisons douces à l'échelle du village.

Le territoire présente des milieux exceptionnels et un ensemble de formations naturelles qui participent à la richesse et à la diversité écologique du territoire, l'aspect conservatoire est un besoin mais également comme l'enjoint le Grenelle de l'environnement, le maintien du fonctionnement des écosystèmes à travers les continuités écologiques.

2 Motifs de la délimitation des zones et des règles applicables

2.1 Rappel des définitions de zonage d'un PLU



Le P.L.U. peut classer les sols dans les 4 grandes catégories suivantes :

- **Les zones urbaines ou zones U**
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser ou zones AU**
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs regroupant les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la

zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

➤ **Les zones agricoles ou zones A**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

➤ **Les zones naturelles et forestières ou zones N**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels



2.2 Découpage du territoire communal en zones, et motifs de la réglementation correspondante

Le PLU de Pfaffenheim découpe le territoire communal de la manière suivante :

- Une zone UA correspondant au centre villageois d'origine médiéval
- Une zone UC correspondant aux extensions plus ou moins récentes du noyau ancien et comprenant les secteurs UCa et UCs.
- Une zone UE comprenant le secteur UEa
- Une zone AU comprenant les secteurs AUa
- Une zone A comprenant les secteurs Aa, Ab, Ae, Ah,
- Une zone naturelle N comprenant les secteurs Na, Nb,

A noter de façon générale, que les bâtiments et équipements publics sont exemptés de certaines règles afin de faciliter l'édification de bâtiments, équipements présentant un intérêt général pour la population, nécessitant parfois plus grandes volumétries...

Attention : A noter que le territoire est également concerné à l'Est par le risque potentiel d'inondation. Pour faire suite à la demande de l'Etat sur le PLU arrêté, la représentation graphique et la traduction réglementaire de cet aléa ont évolué. Une grande partie de la zone A, et plus succinctement la zone UE et le secteur Nc sont compris dans le périmètre d'exposition du Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin de la Lauch et concernés par 2 types d'aléas : le risque de débordement de crue, et celui de remontée de nappe : ce qui signifie que les occupations et utilisations du sol comprises dans ces zones sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRi approuvé et annexé au PLU. Il conviendra de se référer au document graphique 3c qui croise le report du zonage du PLU et le zonage Inondation (échelle du PPRi – 1/25000), et également l'annexe 4.4 du document PLU.

Les secteurs et surfaces concernés sont les suivants :

RISQUE PPRi	LIBELLE PLU	Superficie ha
Débordement de crue	Aa	186,2
	Ah	13,8
Remontée de nappe	Aa	214,1
	Ae	2,8
	Ah	13,8
	Nc	0,2
	UE	0,5

2.1.1 Les zones urbaines et à urbaniser

La zone UA :

Délimitation, évolution, et caractéristiques

Extrait du rapport de présentation

Le P.L.U. instaure une zone UA, qui correspond au centre ancien historique d'origine médiéval relativement dense, d'une grande homogénéité. Il s'agit de la zone cœur de village, accueillant

les services et équipements publics de centralité (mairie, église, cimetière...), quelques commerces et activités, de l'habitat, elle est dominée par le patrimoine bâti ancien, dense, des maisons de vigneron, de leurs annexes. En effet cette zone demeure le siège de nombreuses exploitations viticoles.

Evolution par rapport au POS

Le périmètre de la zone UA reste pratiquement comparable à celui du POS, à l'exception de parcelles libres de construction non équipés, occupées par des potagers pour certains en abandon, qui est reversé en AUa.

Objectifs d'aménagement

La conservation de l'ordonnancement architectural des immeubles et de certains édifices les plus remarquables du patrimoine bâti ou des éléments du petit patrimoine (porche, fontaines) est fondamentale. Les caractéristiques architecturales des constructions doivent être préservées tout en permettant à ces constructions d'évoluer dans le cadre d'une restauration, transformation, réhabilitation, notamment pour en améliorer l'isolation énergétique, sous réserve d'une conservation des caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales. Quelques espaces verts, potagers ou jardins sont à maintenir, de même des liens piétonniers sont à trouver ou maintenir afin de conserver la convivialité de ces lieux denses.

Les dispositions réglementaires et leur amélioration par rapport au POS

Les articles 1 et 2, relatives aux occupations et de l'utilisation du sol admises en zone UA répondent aux nécessités d'encadrer la notion de mixité urbaine tout en préservant les éléments de la forme urbaine d'origine et la qualité du patrimoine. Il s'agit de faire coexister des fonctions multiples de centre (habitat, services, équipements publics, activités, commerces, ...) en excluant les occupations et utilisations du sol trop nuisantes par rapport à la dominante d'habitat. Par rapport au POS, il n'y a pas d'évolution pour ces articles.

Le patrimoine a fait l'objet d'une étude spécifique menant à des propositions pour la conservation, la protection de celui présentant le plus d'intérêt : Comme évoqué précédemment, ce travail est formalisé dans le document spécifique sur le patrimoine : à savoir le cahier : 1-2 rapport de présentation. Ces éléments patrimoniaux d'intérêt (édifices, porches) sont repérés sur le plan de zonage par une trame spécifique et protégée au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. La démolition de ces éléments est interdite : toutefois, l'évolution pourra se faire si elle ne porte pas atteinte au caractère architectural ou patrimonial de l'édifice ; les fontaines peuvent être déplacées si leur caractère est respecté.

Du fait d'une inadéquation de cet alinéa, **l'article 3** ne limite plus le nombre d'accès par tranche de longueur de façade.

L'article 4 relatif à la desserte en réseaux impose le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement (zone d'assainissement collectif). L'obligation de réaliser les réseaux en souterrain dans les opérations d'aménagement ou de constructions groupées est un facteur améliorant du cadre de vie (visuelle) et garantit la sécurité de ces installations.

Les règles déterminant la morphologie urbaine, à savoir les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 6 à 10), sont définies de manière à perpétuer la

meilleure exploitation possible du potentiel constructible pour répondre à l'objectif de maintien de densité du tissu urbain, tout en préservant l'alignement architectural.

L'article 6 en particulier rend obligatoire l'implantation des façades des constructions principales à l'alignement des voies pour certaines constructions repérés sur le plan de zonage par « alignement obligatoire » afin de conserver cette forme caractéristique composée de séquences à caractère urbain et médiéval. D'autres implantations sont toutefois possibles et n'évoluent pas par rapport au POS. Les balcons et oriels nouveaux ne sont toutefois admis que s'ils n'empiètent pas sur le domaine public.

L'article 7 pérennise également la proximité d'implantation (implantation sur limites séparatives latérales) afin de conserver cette unité urbaine homogène, cet article n'évolue pas par rapport au POS, tout comme **l'article 8**.

L'article 9 conserve l'emprise au sol déjà importante de 75 % de la superficie de la parcelle, tout en admettant des dépassements possibles de cette emprise

L'article 10 maintient la hauteur maximale au faîtage à 15 mètres correspondant à l'existant dans le cœur villageois, cette hauteur peut être dépassée sous conditions ; la hauteur à l'égout est toutefois limitée à 9 mètres : Toutefois, la hauteur des bâtiments et équipements publics n'est toutefois pas réglementée pour des motifs d'intérêt général..

A **l'article 11**, le respect d'une pente minimale de toiture est imposé (pente comprise entre 45° et 60°) en vue de garder la spécificité et le cachet de l'ensemble bâti et est inchangée par rapport au POS. Certains aspects sont complétés sous l'impulsion du service départemental de l'architecture et du patrimoine et sont très nettement étoffés : Ils concernent les façades (couleurs), l'isolement thermique par l'extérieur, les couvertures de toitures, les panneaux photovoltaïques.

Les **articles 12 et 13** concernent les stationnements et espaces libres et plantations n'évoluent pas, si ce n'est pour les opérations d'ensemble à vocation d'habitat (...), il doit être réalisé en dehors des emprises publiques au moins une aire de stationnement directement accessible depuis la voie publique par logement ou lot, afin d'éviter le stationnement sur rues parfois étroites du centre-village. La participation pour non réalisation d'aires de stationnement ayant été supprimée, il n'y est plus fait référence dans le règlement. Il est fait référence à un système de tranche pour l'exigence de stationnement pour l'habitat.

L'article 14 relative aux obligations en matière de performance énergétiques et environnementales proscrit l'isolement par l'extérieur de bâtiments présentant des décors en pierre et en pans de bois pour préserver la qualité architecturale, la typicité de ces bâtisses.

Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur pourra être autorisée si elle ne remet pas en cause la spécificité, les caractéristiques notables du bâtiment (soubassement et modénatures, encadrement de baie, corniches, débords de toiture, pans de bois...) : pour cela, il conviendra de reproduire ces éléments de décor par tout moyen technique approprié (enduits en surépaisseur, recréation de modénature, prolongement de la toiture...).

Les éléments de performance énergétiques sont encouragés, toutefois pas au détriment de l'esthétique des lieux puisque les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur superficie ne dépasse pas celle nécessaire pour couvrir les besoins domestiques.

La zone UC :

Délimitation, évolution, et caractéristiques

Extrait du rapport de présentation

Mis à part quelques constructions datant du début du siècle, reproduisant un mode d'implantation traditionnelle (notamment rue de la Chapelle et rue du Chai), la zone UC correspond essentiellement à des extensions pavillonnaires réalisées depuis une quarantaine voire une cinquantaine d'années, notamment sous forme de lotissement ou d'AFU (Wirrenweg). Elle comporte aussi des exploitations viticoles, quelques activités et elle est également le siège de quelques équipements communaux : école, stade, salle polyvalente, la caserne des pompiers.

La conservation et l'affirmation de sa qualité résidentielle n'exclut pas une diversification des types de logements au moyen de petites opérations d'habitat collectif, ni le développement d'activités compatibles avec la tranquillité du voisinage.

Evolution par rapport au POS

Le périmètre de la zone UC évolue fondamentalement par rapport au POS puisque celui-ci intègre désormais l'ancienne zone UD du POS afin de faciliter l'optimisation de l'utilisation des parcelles, marquer la volonté de possible densification (la distinction UC et UD se justifiait par une différence de COS (0.6 pour UC, 0.3 pour UD) qui n'a plus lieu d'être. Ce choix simplifie également le zonage,

L'ancien secteur UCa du POS, fortement exposé aux nuisances de la RN 83 dont la densité de logements était limitée pour ses raisons par un COS inférieur (0.3) disparaît car cet outil a été supprimé par la loi ALUR.

Un nouveau secteur UCa est défini au sein de la zone UC, il correspond à des secteurs de coteaux plus ou moins exposés à la vue, plutôt récemment urbanisés et parfois encore libres de construction : ce secteur correspond à l'ancienne zone UD du POS.

De même le secteur UCs est nouvellement créé et correspond au site d'implantation des équipements publics de sports et loisirs, comprenant notamment la salle polyvalente, le terrain de foot et la caserne des pompiers.

Objectifs d'aménagement

L'objectif est de garantir la qualité architecturale des lieux, la diversification possible du tissu bâti : types d'habitat, activités économiques compatibles avec la présence d'habitation (tertiaire, services à la population...).

Les dispositions réglementaires

Les articles 1 et 2, relatives aux occupations et de l'utilisation du sol admises en zone UC, il n'y a pas d'évolution majeure par rapport au POS. Par rapport à la zone UA, étant dans une zone au caractère plus récent, il n'y a pas lieu de préserver un patrimoine particulier. Il s'agit ici aussi de faire coexister des fonctions d'habitat, mais aussi services, équipements publics, activités, commerces, en excluant les occupations et utilisations du sol trop nuisantes par

rapport à la dominante d'habitat. La réalisation d'un parking est admise par inscription d'un emplacement réservé n°2.

Du fait d'une inadéquation de cet alinéa, **l'article 3** ne limite plus le nombre d'accès par tranche de longueur de façade.

L'article 4 relatif à la desserte en réseaux impose le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement (zone d'assainissement collectif). L'obligation de réaliser les réseaux en souterrain dans les opérations d'aménagement ou de construction groupée est un facteur améliorant du cadre de vie (visuelle) et garantit la sécurité de ces installations.

Les règles déterminant la morphologie urbaine, à savoir les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 6 à 10), sont définies de manière à prendre en compte le tissu urbain existant moins dense qu'en centre-village, tout en affirmant une volonté de permettre une évolution de ce bâti, une adaptabilité à la parcelle, voire une densification.

L'article 6 n'évolue pas par rapport au POS.

L'article 7 admet un certain espacement par rapport aux limites séparatives, tout en admettant l'implantation sur limites mais celle-ci est encadrée ; cet article n'évolue pas par rapport au POS, tout comme **l'article 8**.

L'article 9 porte l'emprise au sol à la moitié de la superficie de la parcelle –alors qu'elle n'était que de 35 % dans le POS-, tout en admettant des dépassements possibles de cette emprise comme par exemple pour l'activité à 60 % -elle était de 50 % dans le POS- c'est une mesure de densification possible de la parcelle qui fait écho à l'impératif de la loi ALUR.

L'article 10 maintient la hauteur maximale au faitage à 12 mètres correspondant à la volumétrie du bâti actuel, cette hauteur peut être dépassée sous conditions ; la hauteur à l'égout est toutefois limitée à 9 mètres . Toutefois, la hauteur des bâtiments et équipements publics n'est pas réglementée pour des motifs d'intérêt général. Toutefois, du fait d'une sensibilité paysagère pour le secteur de coteaux UCa exposé à la vue, la hauteur est limitée à 10 mètres afin d'atténuer tout impact visuel trop fort d'un édifice.

A **l'article 11**, le respect, d'une pente minimale de toiture est imposée en vue de garder la spécificité et le cachet de l'ensemble du village bâti : la pente minimale exigée est de 45° et va jusqu'à 60 ° (sauf, bien entendu pour des raisons écologiques, avec l'utilisation de matériaux, procédés limitant les gaz à effet de serre, favorisant la retenue des eaux de pluies : toitures végétalisées) : cette pente de toiture n'évolue pas par rapport à la zone UD du POS (mais par rapport à la zone UC qui admettait une pente à 30 °) : il y a une volonté d'aller vers une homogénéisation du bâti sur l'ensemble du village et une préservation globale du cachet villageois alsacien avec ses toits pentus : des assouplissements de la règle sont toutefois mises en place.

L'article 12 concernant les stationnements n'évolue pas, si ce n'est pour les opérations d'ensemble à vocation d'habitat (...), il doit être réalisé en dehors des emprises publiques au moins une aire de stationnement directement accessible depuis la voie publique par logement ou lot, afin d'éviter le stationnement sur rues parfois étroites du centre-village.

L'article 13 relatifs aux espaces libres et plantations n'évolue pas : pour les espaces à planter : 2/3 de ces espaces doivent être exclusivement consacrés à des plantations.

L'article 14 relative aux obligations en matière de performance énergétiques et environnementales rappelle que la réglementation thermique en vigueur s'applique. Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur superficie ne dépasse pas celle nécessaire pour couvrir les besoins domestiques, rappelant ici les préoccupations respectueuses de l'esthétique des lieux dans un village viticole, touristique.

La zone UE :

Délimitation, évolution, et caractéristiques

La zone UE recouvre la zone d'activités située en limite Nord de l'agglomération. Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, viticoles et de services.

La zone UE comprend le secteur :

- UEa, destiné à permettre le développement de l'activité existante de cave coopérative :

Evolution par rapport au POS

Le contour du périmètre de la zone UE n'évolue pas par rapport au POS : le secteur UEa correspondant à l'activité et au développement de la cave coopérative, activité emblématique de la commune viticole, est maintenu. Le secteur UEb du POS qui admettait les activités viticoles est fondu dans l'ensemble de la zone UE puisque la réglementation de celle-ci intègre désormais la possibilité d'édifier des constructions liées et nécessaires à une exploitation viticole- la suppression de ce secteur avec ouverture du règlement de la zone UE aux exploitations viticoles est la résultante de la concertation agricole

Objectifs d'aménagement

La zone UE permet la valorisation du potentiel de développement et de diversification économique restant libre. L'objectif est de garantir la meilleure insertion possible des activités économiques de la commune.

Les dispositions réglementaires

Les articles 1 et 2, admettent l'accueil d'activités industrielles, artisanales, viticoles et de services sous certaines conditions. Les installations classées nécessaires au fonctionnement des établissements sont admises. Un logement de fonction est admis mais sous conditions restrictives afin que l'ensemble bâti présente une unité d'aspect : le logement doit être intégré aux bâtiments d'activités ; la surface de plancher consacrée à ce logement est encadrée ... Un seul logement de fonction est admis avec la possibilité d'y adjoindre garage ou abris- toutefois de façon très strictement encadrée : emprise maximale totale de 40 m² pour le garage ou l'abri; en outre, ce logement ne pourra excéder 150 m² de surface de plancher, devra être intégré au bâtiment d'activités...

L'article 3 pose le principe de l'adaptation de largeur de voirie à la fonction (afin de permettre a minima l'approche des engins de lutte contre l'incendie et l'aisance pour faire demi-tour). Les

accès doivent également être adaptés à la fonction et notamment pour certains cas de permettre à tout véhicule, même attelé de remorques, d'entrer et de sortir des propriétés.

L'article 4 relatif à la desserte en réseaux impose le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement. Plus particulièrement, les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et de circulation des véhicules ne doivent être rejetées dans le milieu naturel qu'après traitement dans un ensemble débourbeur-épurateur aux caractéristiques appropriées.

Les règles déterminant la morphologie urbaine, à savoir les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 6 à 10), sont définies de manière à prendre en compte le potentiel de nuisances des activités.

L'article 6 impose un recul minimal par rapport à l'alignement de voirie, garantissant l'éloignement suffisant de bâti de grandes volumétries.

L'article 7 requiert un espacement suffisant par rapport aux limites séparatives de bâti pouvant être de grandes volumétries, tout en rappelant que dans le cadre de servitudes de cours communes l'implantation sur limites peut-être.

L'article 9 porte l'emprise au sol aux trois-quarts l'occupation possible de la superficie de la parcelle pour l'ensemble de la zone -alors qu'elle n'était que de 50 % dans le POS hors secteur UEa-, c'est une mesure de densification possible de l'espace, pouvant favoriser l'évolution, l'adaptabilité des entreprises en place et éviter ainsi l'obligation de délocaliser et/ ou consommer des espaces nouveaux ailleurs.

L'article 10 maintient la hauteur maximale au faitage à 10 mètres soit deux mètres de moins qu'en zone UC connexe : il s'agit de faire en sorte que l'impact des silhouettes bâties de la zone d'activités Nord de l'agglomération soit le plus discret possible : une hauteur moindre du bâti atténue l'effet de grande volumétrie de celui-ci. En secteur UEa, lieu d'implantation de la cave viticole emblématique, la hauteur admise est supérieure, se calant à l'existant. A noter par ailleurs qu'aucun dépassement de ces hauteurs limites ne peut être admis pour les enseignes ou panneaux publicitaires.

A **l'article 11**, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages, le même soin doit être apporté aux façades postérieures, aux choix et teintes des matériaux.

En secteur UEa, particulièrement visible depuis la RD 83, les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 30 et 60°; l'aspect des toitures doit également s'apparenter à celui du centre-village, covisible en arrière-plan depuis la RD ; la préservation du cachet de l'ensemble du village bâti est souhaitée ; des assouplissements de la règle sont toutefois mis en places pour faciliter les couvertures à vocation écologique. La bonne tenue esthétique de la zone est imposée notamment par les règles relatives aux clôtures, aux dépôts divers.

L'article 12 concernant les stationnements rappelle que pour toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

L'article 13 relatifs aux espaces libres et plantations n'évolue pas ; elle envisage un verdissement de cette zone pour une bonne insertion de celle-ci dans un tissu urbanisé : des espaces à planter, pour les 2/3 de ces espaces, doivent être exclusivement consacrés à des plantations. D'autre part, les espaces relictuels libres doivent être plantés.

L'article 14 relative aux obligations en matière de performance énergétiques et environnementales rappelle que la réglementation thermique en vigueur s'applique. Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve qu'ils présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux, du site et des paysages, rappelant ici les nécessités énergétiques des entreprises tout en restant attentif à la perception visuelle globale de la cité viticole et touristique.

La zone AU :

Cette zone, d'une surface approximative de 4.3 Ha correspond au potentiel d'extension à court ou long terme de l'agglomération : elle comprend 2 secteurs (surface approximative : 1,5 ha), seuls urbanisables sous conditions dans le cadre de ce document.

Le potentiel d'extension urbaine s'inscrit dans le prolongement de l'urbanisation existante ou au sein même du village bâti.

La zone AU, c'est-à-dire réservée à une urbanisation à plus long terme constitue une réserve foncière dont les conditions d'aménagement plus précises seront définies au moment de son ouverture à l'urbanisation : cette zone d'extension au Sud ne sera urbanisable qu'ultérieurement (vraisemblablement à l'horizon 2025, par modification):

Les 2 secteurs AUa sont localisés :

- ✓ pour l'un à l'Ouest de la rue du Riesling et
- ✓ pour l'autre entre les rues de l'école et de la Chapelle.

Evolution du zonage par rapport au POS

Par rapport au POS :

- ✓ un secteur NA le long de la RD 83 est supprimé et reversé en zone agricole : **la réduction de la consommation d'espace est d'environ 1Ha.**
- ✓ Un secteur de développement entre les rues de la Chapelle et rue des écoles est retenu : ce secteur classé en U au POS n'était pas équipé.
- ✓ La zone NA à l'ouest de la rue du riesling est ouverte à l'urbanisation sous conditions : le secteur est classé en AUa au PLU.
- ✓ La vaste zone sud NA du POS d'une surface est significativement réduite à 1.3 Ha et désormais limité à l'Est du chemin Mittelrossgarten et au sud par le chemin Rossgartenweg : au total : les zones NA voient leur superficie diminuer d'environ **2.7 ha.**

Les dispositions réglementaires

Les articles 1 et 2 admettent dans les secteurs AUa les opérations d'ensemble sous conditions de prise en charge financière par les aménageurs ou constructeurs des équipements de viabilisation et que l'opération soit réalisée de manière à permettre un développement harmonieux de l'ensemble du secteur, une bonne articulation avec le village

et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site. S'y ajoute le respect des principes des OAP définies pour chacun des 2 secteurs et notamment le fait que :

- Pour l'OAP rue du riesling, l'opération d'aménagement ne pourra être réalisée que sur l'ensemble du secteur afin de s'assurer la cohérence globale de l'aménagement. Un muret (ou une haie paysagère) devra être réalisé afin de garantir une protection contre le risque potentiel d'inondation.

La **densité de l'opération** à vocation d'habitat sera au moins égal à 20 logements à l'hectare conformément au Scot Rhin Vignoble Grand Ballon : soit 80 % en logements individuels et 20 % minimum en logements collectifs ou intermédiaires.

Comme suite à la demande de la Communauté de communes Pays de Rouffach, Vignobles, Grand Ballon, au niveau de l'opération, les systèmes de stockage des déchets devront être mutualisés.

- sur l'OAP rue des écoles, l'urbanisation partielle est possible mais ne devra pas compromettre le développement harmonieux du restant de la zone, elle pourra achever l'urbanisation du secteur.

Dans ces cas, il est renvoyé à la réglementation de la zone UC, zone connexe des secteurs AUa ou les articles AU5, AU 13 sont spécialement écrits : AU5 : il s'agit de privilégier les réseaux en sous-terrain et prévoir l'arrivée des gaines nécessaires à la desserte numérique ; AU 13 : il s'agit de choisir pour les plantations des essences locales, fruitières ou feuillues. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

Pour le restant de la zone, s'agissant d'une zone d'urbanisation de réserve, il n'y est pas prévu d'y construire à court terme. On y admet cependant les indispensables occupations du sol nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, les clôtures.

2.1.2 Les zones agricoles et naturelles

La zone A agricole : Délimitation, évolution, et caractéristiques

Cette zone délimite les parties du territoire correspondant au potentiel agronomique des terres, en incluant leur contribution à la biodiversité. A Pfaffenheim, cité viticole, elle est par essence largement réservée aux espaces voués à la viticulture : elle reste ainsi en grande partie inconstructible en raison de la présence du vignoble lui-même inscrit dans le paysage emblématique villageois à préserver. Elle définit de nombreux secteurs liés à la spécificité et diversité du territoire communal qui couvre pratiquement les 3 grands paysages géographiques alsaciens à savoir la montagne vosgienne, les coteaux viticoles, la plaine alsacienne. Sa superficie augmente de 1 Ha environ.

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de sa vocation agricole, mais aussi de ses fonctions écologiques, paysagères et de zone d'épandage des crues. Cette zone constitue le support indispensable de la viticulture et des autres activités agricoles dans la commune, ainsi qu'un élément essentiel de son cadre de vie. Elle comprend des espaces inondables.

Ainsi elle comprend les secteurs :

- Aa à vocation exclusivement agricole et quasi-inconstructible, notamment pour des motifs paysagers et de préservation de l'aire AOC ; sa délimitation n'évolue pas par rapport au POS
- Ab à vocation d'agriculture de montagne et d'accueil touristique ;
- Ae réservé aux sorties d'exploitation viticole
- Ah à caractère humide le long des cours d'eau de plaine qui permet aussi d'assurer une protection des corridors écologiques Nord-Sud (un corridor d'importance régionale et un corridor communal).

La zone agricole se déploie à l'ouest et à l'est du village, sur le piémont (avec comme limite la forêt) et jusqu'aux abords de la RD83 et au-delà de celle-ci à l'Est aux abords de la Lauch. Quelques terrains tout à l'Ouest et Est du ban (Osenbuhr et Lauch) sont des espaces prairiaux à vocation agricole. Elle présente un caractère d'inondabilité sur toute sa partie Est liée à l'écoulement de la Lauch.

Elle est inconstructible

Evolution par rapport au POS :

La zone agricole inconstructible majoritaire qui couvrait le vignoble et quelques autres espaces cultivés ou agro-pastoraux (classé en NCa) est maintenue (classé en Aa) mais amputé à l'Est par la délimitation du secteur Ai, agricole inondable respectant la délimitation du PPRI arrêté en juin 2006, plus vaste que la zone inondable repérée par une trame spécifique dans le POS approuvé en 2000 ; ces espaces agricoles sont quasi inconstructibles du fait de son caractère inondable du bassin versant de la Lauch.

L'ancien secteur NCb (2.8 Ha) à vocation d'agriculture de montagne et d'accueil touristique correspondant au hameau Osenbuhr est classé en Ab (2.4 ha) : il se composait de plusieurs bâtiments à vocation agricole, de restauration ou d'hébergement touristique (gites, ancienne colonie) .

Aujourd'hui -après discussion avec l'Etat sur PLU arrêté-, il est proposé de réduire la superficie du secteur Ab :

- en excluant une maison d'habitation au sud de la RD et en la classant en tant que construction isolée en A, avec sa réglementation spécifique ;
- en excluant les bâtiments spécifiquement agricoles et en les reclassant en A.

Ainsi le secteur Ab est circonscrit au plus près des bâtiments existants à vocation principale de restauration et/ou d'hébergement touristique. Leurs surfaces de plancher sont les suivantes :

- Logements et dépendances , gites: 287,30 m²
- Restaurant : 269,72 m²
- Combles : 97,90 m²
- Ancienne colonie de vacances : 660 m²

Ce choix diminue significativement la superficie du secteur Ab qui se limite à 0.8 ha.

Le secteur Ab est désormais le seul STECAL (secteur de taille et de capacité limitée non agricole en zone agricole) identifié sur le territoire communal. De taille réduite à 0.8 Ha au lieu de 3.2 Ha initialement et de capacité réduite à l'existant (en effet aucune extension de l'emprise au sol des bâtiments existants n'est autorisée), il est noté que la réglementation permettait déjà l'accueil touristique dans le POS mais comme suite à la concertation agricole (et notamment à la connaissance du fait qu'une exploitation agricole est en fin d'activité), les constructions liés à l'accueil touristique peuvent être admises sans qu'il y ait un lien avec l'activité agricole : il s'agit d'assurer la pérennité des activités déjà en place, dans le respect absolu du caractère et site paysager d'Osenbuhr.

L'ancien secteur de hangars viticoles NCd, situé non loin de la Lauch est supprimé à l'issue de la concertation : il n'est plus d'actualité du fait principalement de son positionnement en zone inondable, de son éloignement du village.

L'ancien secteur NCc (étangs) évolue vers un secteur classé en secteur naturel Nc-

L'ancien secteur NCe du POS réservé aux sorties d'exploitations viticoles est classé en secteur Ae réservé aux sorties d'exploitation-. Il évolue en superficie pour tenir compte des résultats de la concertation avec demande de 2 sorties d'exploitation au Nord (Wirrenweg) et au Sud (Drotfeld).

Un secteur nouveau Ah est déterminé, à caractère humide, le long des cours d'eau de plaine ou sont interdits les digues, merlons afin de préserver le caractère de ces lieux.

Objectifs d'aménagement

L'objectif du PLU poursuivi à travers le zonage et la réglementation est multiple :

- Préserver le potentiel de production de l'espace agricole et la qualité des perspectives paysagères sur la façade urbaine et sur les reliefs environnants,
- Préserver les espaces affectés à la culture de la vigne et prendre en compte les besoins de la profession viticole
- Eviter l'essaimage de constructions en zone agricole et contrôler les extensions des constructions non agricoles qui existent déjà (Osenbuhr).

Les dispositions réglementaires complémentaires

La plus grande partie des terres agricoles est classée en zone A inconstructible, en raison de la présence du vignoble. Les zones agricoles éloignées, comme les prairies en aval, et les quelques espaces exploités en marge du ban communal sont également inconstructibles.

Dans la zone A, secteurs Aa, Ah exclus, à l'**article 2**, l'aménagement et l'extension mesurée de maisons d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU sont admises. La possibilité d'adjoindre UN seul nouveau bâtiment annexe par terrain est toléré et bien encadré : un principe général est qu'elle ne pourra se faire que si ces implantations ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site : et d'un point de vue particulier il ne doit pas excéder un niveau, être d'une emprise au sol maximale de 30 m², (comme dans l'ancien POS) et être limitée à 4 mètres de hauteur.

L'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, ainsi que l'adjonction d'UN seul nouveau bâtiment annexe à la maison d'habitation déjà implantée, (quelle que soit la zone d'implantation) mais à la condition que cette annexe soit implantée dans la même unité foncière que la maison (ce qui définit une limite de distance liée à la configuration du parcellaire): d'autres garanties sont exigées en terme de niveau maximal (n'excédant pas un niveau; d'emprise au sol maximale totale (soit 30 m²) et à la condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Deux constructions isolées ont été repérées en zone A en tant que constructions isolées et bénéficient d'une réglementation stricte et adaptée aux besoins mesurées d'évolution, et ce à condition de pas créer de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière :

- A l'est, il s'agit de l'abri de chasse : adaptation, réhabilitation du bâti existant. On peut noter que l'implantation d'un abri de chasse est restreinte à cette seule possibilité –et non plus à l'ensemble du ban par rapport au POS.
 - A l'Ouest, il s'agit d'une maison d'habitation accolée à une annexe, au lieu-dit Osenbuhr (au sud de la RD) : adaptation, réhabilitation, extension limitée /ou annexe de 20 % de l'emprise au sol actuelle à la date d'approbation du PLU.
- Dans la zone agricole A, à Osenbuhr, la transformation, l'extension ou la reconstruction de bâtiments et d'installations (classées ou non), destinées à la conduite d'une production animale ou végétale liée à l'exploitation agricole, à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation est admise.
- Pour la partie non spécifiquement agricole du site d'Osenbuhr, délimitée par le secteur Ab (STECAL), correspondant à l'auberge, à l'ancienne colonie et au bâtiment abritant des gîtes à vocation d'hébergement touristique, sont admis :
- des activités d'accueil touristique incluant une activité de restauration ;
 - la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation agricole;
 - le logement des exploitants (dans la limite de 150 m² max de surface de plancher par exploitation)
 - l'hébergement touristique dans la limite des volumes bâtis existants à la date d'approbation du PLU.

En secteur Ae, les constructions et installations (classées ou non) liées et nécessaires à une exploitation agricole sont admises ainsi que le logement des exploitants, si la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire et continue au regard des activités de l'exploitation et ce, dans la limite de 150 m² maximum de surface de plancher consacrée à l'habitat par exploitation. Il s'agit d'un secteur à vocation agricole et non d'un STECAL (la construction à vocation d'hébergement touristique n'y est pas permise).

S'ajoute également la possibilité de réaliser conformément au code de l'urbanisme définissant les zones agricoles des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt public ou équipement d'intérêt collectif (transformateur radiotéléphonie mobile..), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A relever qu'à **l'article 10**, la hauteur de tout point du faîtage d'une construction en zone agricole est limitée à 10 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel, ce qui demeure une hauteur relativement basse en comparaison des secteurs urbains du ban et se calque par exemple sur la hauteur admise dans la zone d'activités.

A **l'article 11**, dans toute la zone, l'attention est portée sur la qualité des insertions bâties respectueuses du caractère agricole et paysager avec une insistance pour la préservation du caractère encore agricole (et notamment du bâti traditionnel) et de la valeur paysagère de clairière du secteur Ab d'Osenbuhr.

La zone N naturelle : Délimitation, évolution, et caractéristiques

La zone N correspond essentiellement à la partie forestière du ban communal, protégée en raison de sa valeur patrimoniale, écologique et paysagère. Elle recouvre principalement la

forêt, qui s'étend sur une grande partie du ban de la commune en particulier à l'Ouest du ban sur les versants et en montagne. Elle intègre le site Natura 2000, les corridors écologiques (un corridor suprarégional et des corridors régionaux) et contribue de ce fait à une circulation efficace de la biodiversité. Plus localement, elle empiète sur la fonction agricole du territoire. Précisons par ailleurs, que les délimitations des zonages N et A inconstructibles assure également la préservation d'un corridor régional Est-Ouest permettant à la faune et la flore une liaison entre le massif Vosgiens, le piémont et la plaine de l'Ill (Aa, Ai et Ah). Elle comprend les secteurs :

- Na correspondant à un secteur affecté à des activités d'éducation canine ;
- Nb réservé aux activités de la déchetterie ;
- Nc correspondant aux étangs de pêche.

Evolution par rapport au POS :

La délimitation du périmètre de la zone N est identique à l'exception des 2 secteurs définis à l'issue d'une révision simplifiée du POS survenu en 2009, correspondant à un secteur affecté à des activités canines et, un secteur nouvellement créé pour les besoins des activités de la déchetterie, d'une superficie respective de respectivement 0.5 ha chacun. S'y ajoute le secteur Nc correspondant pour partie à l'ancien secteur NCc (étangs), secteur à vocation naturel accueillant les étangs et abri de pêche : il est compris dans le périmètre d'exposition du PPRI de la Lauch.

Cette zone naturelle englobe également des constructions isolées qui ont été repérées en zone N en tant que telles et bénéficient d'une réglementation stricte et adaptée aux besoins mesurées d'évolution et ce, à condition de pas créer de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière.

Il s'agit :

- Du site du Pèlerinage du Schauenberg : adaptation -sans changement de destination, réhabilitation des constructions existantes du Pèlerinage du Schauenberg (ainsi que les occupations ou utilisations du sols liés à ces travaux d'adaptation et de réfection ou visant à sécuriser le site : murs de protection ou de soutènement...) et adaptation, réhabilitation, extension mesurée et/ou annexe des constructions existantes affectées à l'habitation, dans la limite de 20% de l'emprise au sol. En effet des sœurs vivent à l'année dans une partie des constructions consacrée à l'habitat.
- des constructions isolées au lieu-dit Laubeck (Nord-Est du ban : l'adaptation, la réhabilitation, l'extension mesurée et/ou annexe des constructions existantes affectées à l'habitation, dans la limite de 20% de l'emprise au sol sont autorisées.

La zone naturelle principalement située à l'Ouest du village et couvrant le massif forestier est en outre recouverte par une protection forte des boisements au titre de l'article L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme.

Les dispositions réglementaires complémentaires

La possibilité de transformation, d'extension ou reconstruction de l'abri de pêche existant à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 190 m² de surface de plancher.

Les installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt public ou équipement d'intérêt collectif (transformateur radiotéléphonie mobile existant notamment...), ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques sont admis.

Dans le secteur Na, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une activité d'éducation canine sont admises et dans le secteur Nb les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la déchetterie intercommunale. En ce qui concerne les hauteurs admises **à l'article 10**, elles sont restreintes à 6 mètres au faîtage pour le secteur Na et 8 mètres pour le secteur Nb, limitant en cela l'impact visuel de ces édifices dans l'espace agricole et naturel environnant. En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires à un équipement de radiotéléphonie mobile, la réglementation issue d'une révision simplifiée du POS de 2009 est reprise afin de faciliter la pérennité de cette installation : sa hauteur en tout point est limitée à 30 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Plus généralement, il est rappelé que les hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de très faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées, des poteaux d'éclairage, toutefois, dans cette volonté de préservation du caractère, de la typicité des espaces agricoles et naturels, afin de conserver des paysages lisibles et authentiques. Il est rappelé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

A l'article 11, toute édification doit présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages, ceci serait particulièrement vrai pour le site du Schauenberg, perceptible depuis le village, la plaine.

Les emplacements réservés

L'inscription d'emplacements réservés au P.L.U. répond au souci de réserver la meilleure localisation possible pour la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructures (voies publiques, élargissements de voie...). Toute demande de permis de construire concernant un terrain frappé d'emplacement réservé sera rejetée.

Les emplacements réservés inscrits au P.L.U. de Pfaffenheim sont destinés à assurer :

- La réalisation de parking (n°1 et 2)
- La réalisation de bassins de rétention afin de prévenir le risque de coulées de boues : l'ER n°3 (parcelle 24 section 14) et le n° 4 (parcelles 65 à 70 section 14). Il s'agit ici de donner suite à une étude du Conseil Départemental de 2006 « Diagnostic et Programme de lutte contre les inondations » et d'appliquer un principe de précaution , les coulées de boues enregistrées ayant été toutes localisées coté Ouest et sud du ban communal, en direction du village.

Voir également dans l'Evaluation Environnementale (document 1.3) la cartographie « Mesures de prévention face au risque inondation » (cf. sens des coulées de boues.)

Mesures de prévention face au risque de coulée de boue

Commune de Pfaffenheim



Bassin de rétention

■ existant

■ projeté

Sources : IGN BDCARTO, Ortho2015 CIGAL, Etude Conseil Général 68



0 100 200 Mètres

2.3 Bilan de la concertation avec la population

Depuis le démarrage de la procédure (jusqu'à l'arrêt du PLU), la concertation avec la population s'est déroulée ainsi :

- Mise à disposition du public à l'accueil de la mairie du registre de concertation et des études en mars 2016 et selon leur état d'avancement : diagnostics, PADD, zonages
- Affichage dans le hall d'entrée des panneaux de concertation en septembre 2016
- Le syndicat viticole a informé ses membres de l'état d'avancement des travaux du PLU lors des assemblées générales du 12 février 2015 et du 19 avril 2016 ; envoi d'un courrier (voir annexe jointe) sollicitant la remontée d'éventuels projets pour étudier leur intégration dans le projet de PLU
- Tenue de 2 réunions publiques le 20 octobre 2015 et le 3 février 2017 avec information par lettre d'information distribuée à tous les habitants (Pfaff'Com) ainsi que dans le bulletin communal (à noter toutefois que la première réunion publique avait été décalée du fait du calendrier des vendanges). Enfin, information a été faite sur le site internet pour la deuxième réunion publique le 02 janvier 2017 (le site internet de la commune n'était pas encore opérationnel pour la première réunion publique).
- Accueil en mairie de particuliers

La population a ainsi pu largement s'exprimer tout au long de cette phase, les 2 réunions publiques des 20 octobre 2015 et 3 février 2017 ont permis au total à une centaine de personnes de prendre connaissance du projet PLU. Les observations ont porté :

- sur l'étendue de la zone inondable issue du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lauch,
- la zone AU dont la superficie pourrait diminuer du fait des contingences réglementaires (Lois Grenelle, loi Alur, Scot, ..),
- la cohabitation entre activités viticoles, et habitat.

La concertation agricole a conduit à permettre dans le règlement la réalisation de constructions viticoles dans l'ensemble de la zone UE et à faire évoluer la réglementation à Osenbuhr (hébergement touristique).

Dans le registre ou en accueil à la mairie par Mr le Maire suite à la deuxième réunion publique, les demandes ont concerné l'alignement obligatoire rue du Tokay (classement en UA d'une parcelle pour permettre une implantation à l'alignement), augmentation de la profondeur du secteur Ae au sud du ban (prolongement de la rue du stade sud) pour faciliter l'activité viticole et pour permettre l'implantation d'une sortie d'exploitation (d'où l'augmentation en superficie du secteur Ae au nord et au sud), demande pour la zone UE (modification du règlement pour l'activité viticole).

Dans l'ensemble, la concertation a été bien suivie par les habitants et les différentes personnes concernées, le bilan en est positif.

2.4 Modifications à l'issue de l'enquête publique

Modifications suite aux avis sur PLU arrêté des PPA :

Pour prendre en compte l'avis de l'Etat et des personnes publiques associées une réunion en sous-préfecture a eu lieu le 24 octobre 2017, et qu'un dossier a été transmis à l'Etat traduisant les modifications envisagées pour prendre en compte les avis des PPA : le dossier PLU approuvé intègre ces modifications qui sont globalement les suivantes :

- Ajout, au **rapport de présentation**, principalement :
 - d'un paragraphe pour relever le taux de vacance élevée et la corrélation avec le taux élevé de logements anciens (prescriptions ABF) et d'un paragraphe et une cartographie pour expliquer les phénomènes de rétention foncière au sein du village,
 - d'un paragraphe évoquant une étude hydraulique réalisée par le Conseil Général en 2006 (aujourd'hui Conseil Départemental) et faisant état des équipements de protection contre le risque de coulées de boues déjà implantés sur le ban communal ou dont la capacité a été augmentée afin de maîtriser le risque inondabilité et coulées de boues ,
 - d'un paragraphe lié aux projections démographiques et besoins fonciers
 - d'explications relatives à la représentation graphique et la traduction réglementaire du risque d'inondation qui change par rapport au PLU arrêté (la délimitation des zones inondables ne doit pas figurer sur le plan de zonage par le repérage de secteurs indicés i, une cartographie : le PPRI reste annexé au PLU : pour plus de clarté un document graphique 3d est ajouté dans le PLU approuvé)
 - d'explications sur la réduction du secteur Ab d'Osenbuhr qui passe de 2.4 Ha à 0.8 ares– il est circonscrit au plus près des bâtiments existants à vocation principale de restauration ou hébergement touristique : il est désormais le seul secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (dit STECAL) et sur l'évolution encadrée des bâtis existants (auberge, accueil touristique...), (le secteur Ae est réservé aux sorties d'exploitations viticoles- il n'est pas un STECAL)- ,
 - précisions sur les constructions isolées repérées.en zone A bénéficiant d'une réglementation stricte et adaptée aux besoins mesurées d'évolution : abri de chasse à L'Est et maison d'habitation à Osenbuhr, et annexe accolée
 - précisions sur les constructions isolées repérées.en zone N bénéficiant d'une réglementation stricte et adaptée aux besoins mesurées d'évolution :site du pèlerinage du Schauenberg et constructions isolées au Laubeck
 - paragraphe sur les emplacements réservés : Les ER n° 3 et 4 nouveaux sont inscrits en amont du secteur AUa, pour permettre la réalisation de bassin de rétention contre le risque de coulées de boues et viendront compléter le dispositif mis en place par la commune -et répondre à une proposition de l'étude hydraulique-
- Complément apporté à l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation** du secteur AUa : « Un muret (ou une haie paysagère) devra être réalisé afin de garantir une protection contre le risque potentiel d'inondation »; il est souhaité que « des possibilités d'accès pour les engins viticoles devraient être conservées /trouvées au droit du secteur AUa ».
- **Plan de zonage** :
 - Modifications de la représentation graphique de l'aléa risque d'inondation pour tenir compte de l'avis de l'Etat et -adaptations réglementaires corrélatives (suppressions des secteurs Ai, Aei, Aai, Uei)
 - Réduction de la superficie du secteur Ab Osenbuhr (de 2.4 Ha à 0.8 Ha

- Repérage des constructions isolées en A (l'abri de chasse et maison d'habitation accolée à une annexe, au lieu-dit Osenbuhr) et N (Pèlerinage du Schauenberg , constructions isolées au lieu-dit Laubeck)
- Nouveaux emplacements réservés inscrits n°3 et 4 afin de permettre la réalisation de bassin de rétention (Mesures de prévention face au risque de coulées de boues)
- **Modification du Règlement :**
 - Suppression des secteurs Uei, Ai, Aei, Aai, informations rappelées de l'application du PPRI
 - Pour la clarté d'interprétation -sans changement de règles-, ***Sauf pour les bâtiments et équipements publics*** est placé en tête d'article, s'applique aux alinéas UA 10.1, UA 10.2 et UA 10.3, et UC 10.1, UC 10.2 et UC 10.3 (pour mémoire les équipements et bâtiments publics sont exemptés de la règle de hauteur pour des motifs d'intérêt général)
 - secteur Ue :l'hébergement touristique complémentaire de l'activité viticole pour les exploitations existantes n'est plus admis
 - secteur UEa :suppression de la possibilité d'édification d'une piscine.
- **Ajout d'un document graphique 3 d** superposant zonage PLU et PPRI de la Lauch au 1/25000:

Modifications suite à l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée dans un excellent climat d'après le commissaire enquêteur qui a rendu un avis favorable sur le projet de PLU , sans aucune réserve, mais avec 2 recommandations :

- « Porter une attention toute particulière aux observations émises par certaines PPA et tenter, dans toute la mesure du possible, d'y répondre favorablement » : le dossier présenté au Conseil Municipal intègre les modifications souhaitées par les PPA
- « Dans un souci de cohérence, replacer les parcelles n° 189 et 251 section 5 dans leur position initiale, à savoir en zone UC et AU ». Le commissaire enquêteur propose de donner une suite favorable à cette demande qui ne modifie pas l'économie générale du projet

Pour tenir compte des résultats de cette enquête et suivre l'avis du commissaire enquêteur, le dossier intègre cette modification qui concerne :

- **le document 3 b Plan de zonage AU 1/1500: modification de zonage**
 - classement d'environ 8 ares en UB comme dans le POS (au lieu de AU) rue T.Thurner (demande Schmitt)

ANNEXES



République Française – Département du Haut-Rhin – Arrondissement de Guebwiller
COMMUNE DE PFAFFENHEIM



1, place de la Mairie – 68250 PFAFFENHEIM
Tél. : 03 89 49 60 22 – Fax : 03 89 49 78 48 – Email : mairie.pfaffenheim@wanadoo.fr

Monsieur le Maire
à

Courrier à l'attention de l'ensemble des viticulteurs ayant leur siège d'exploitation à Pfaffenheim.

Chère Madame, Cher Monsieur,

Vous savez que l'élaboration de notre Plan Local d'Urbanisme (PLU) est en cours.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui pose le diagnostic urbain et environnemental a été présenté en réunion publique le 20 octobre 2015, puis présenté et commenté par les personnes publiques associées (Etat, Conseil départemental, SCOT, Chambre d'Agriculture....) le 14 janvier 2016.

Le Conseil Municipal sera appelé à le valider lors de sa prochaine séance.

La seconde étape sera celle de la définition du zonage et du règlement.

Aux fins d'élaborer un projet de zonage correspondant, sous réserve des contraintes environnementales et paysagères notamment, aux besoins effectifs de la profession viticole, il nous serait utile de connaître vos souhaits respectifs de construction hors de l'enveloppe urbaine.

A cet égard, il est rappelé que la règle actuelle (qui sera vraisemblablement reconduite) exclue toute possibilité de construction en zone agricole pour les exploitants qui mettent en valeur une superficie inférieure à une SMI (surface minimum d'installation) soit : 2,7 ha de vigne ou 25 ha de terre.

Votre demande devra être déposée en mairie contre un accusé de réception, avant le 15 avril 2016. Elle devra comporter :

- Une note sommaire de présentation du projet
- Un plan de situation mentionnant les données cadastrales
- La date prévisionnelle de réalisation du projet

Nous souhaitons également connaître de la part de chaque propriétaire ayant une ou des parcelles classées (actuellement) en zone de « sortie d'exploitation » NCe (selon plans en annexe), s'il était prêt à céder tout ou partie de sa ou ses parcelles ou à les échanger avec un autre viticulteur porteur d'un projet de construction et ne disposant pas de terrain classé à cet effet.

Ce courrier vous est adressé dans le cadre de la consultation devant participer à l'élaboration de notre PLU.

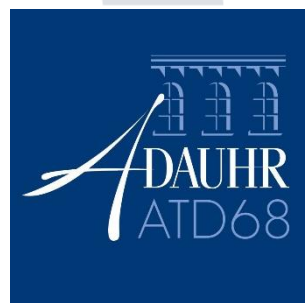
Je souhaite que votre demande puisse être retenue, grâce en tant que de besoin à la solidarité de la profession viticole, et que votre projet futur puisse ainsi se concrétiser.

Très cordialement.

Le Maire

Aimé Lichtenberger





Plan Local d'Urbanisme



PFAFFENHEIM

1. Rapport de présentation

1.2. Diagnostic patrimonial : Repérage des bâtiments anciens et prescriptions en vue de protection au titre du PLU

Attention : le rapport de présentation se compose de 3 éléments :

- 1-1 Diagnostic territorial et explications des choix d'aménagement
- 1-2 *Diagnostic patrimonial*
- 1-3 Diagnostic environnemental et évaluation environnementale

PLU approuvé par Délibération du Conseil
Municipal du 23 avril 2018

Le Maire
Aimé LICHTENBERGER



Sommaire

- I. Etat actuel de la connaissance et des protections du bâti ancien :3**
 - I.1. Travaux du Service Régional de l'Inventaire : 3
 - I.2. Protections au titre des Monuments Historiques (MH) : 3
 - I.3. Protections au titre du Plan d'Occupation des Sols (POS) : 4
 - I.4. Mode opératoire utilisé dans le cadre de l'élaboration du PLU : 4
 - I.5. Carte des objets inventoriés (Base "Mérimée") et protégés (MH et POS) 5
- 2. Situation actuelle du bâti et propositions de protection :7**
 - 2.1. Le bâti ancien à Pfaffenheim en 2016 : 7
 - 2.2. Périmètre d'étude 8
 - Périmètre d'étude 8
- 3. Relevé du bâti ancien :9**
 - 3.1. Place de la Mairie : 9
 - 3.2. Rue du Schauenberg : 10
 - 3.3. Rue de Westhalten : 10
 - 3.4. Rue de la Lauch : 11
 - Rue de la Lauch, suite : 12
 - 3.5. Rue du Moulin : 13
 - 3.6. Rue du Fossé : 14
 - 3.7. Rue de la Chapelle : 14
 - 3.8. Rue de Rouffach : 15
 - 3.9. Grand'Rue : 15
 - Grand'Rue, suite : 16
 - 3.10. Rue de la Liberté : 17
 - Grand'Rue, suite : 17
 - 3.11. Rue de Baer : 18
 - 3.12. Rue de l'Eglise : 19
 - 3.13. Rue du Centre : 20
 - 3.14. Place Notre-Dame..... 21
 - 3.15. Rue du Vignoble : 21
 - Rue du Vignoble, suite : 22

4. Détermination des prescriptions de protection :.....23

5. Propositions de prescriptions de nature à assurer la protection des éléments présentant un intérêt patrimonial23

6. Bâtiments ou ensembles bâtis qu'il est proposé de protéger :.....27

6.1. Place de la Mairie : 6.2. Rue de Westhalten :..... 27

6.3. Rue de la Lauch : 27

6.4. Rue du Moulin : 29

6.5. Rue du Fossé : 6.6. Rue de la Chapelle : 29

6.7. Rue de Baer : 6.8. Rue de l'Eglise : 30

6.9. Rue du Vignoble : 30

I. ETAT ACTUEL DE LA CONNAISSANCE ET DES PROTECTIONS DU BATI ANCIEN :

I.1. TRAVAUX DU SERVICE REGIONAL DE L'INVENTAIRE :

Lors de son travail de relevé dans la Commune en 1996, le Service Régional de l'Inventaire (SRI) a repéré¹, sous forme d'un dossier dénommé "Carte du Patrimoine", 199 objets bâtis à caractère patrimonial sur le ban de Pfaffenheim :

- 172 bâtiments publics (mairie) et privés (corps de ferme et à usage d'habitation)
- 2 bâtiments culturels (église paroissiale et chapelle de pèlerinage du Schauenberg)
- 2 ruines (chapelle St-Léonard et château de Laubeck)
- 17 croix de chemin et calvaires
- 5 fontaines
- 1 statue monumentale.

Sur ces 199 objets, **42 ont fait l'objet de dossiers d'étude** et sont répertoriés² dans la base "Mérimée" du Ministère de la Culture :

- 1 bâtiment public (mairie)
- 37 bâtiments privés (corps de ferme et à usage d'habitation)
- 2 bâtiments culturels (église paroissiale et chapelle de pèlerinage du Schauenberg)
- 1 ruine (chapelle St-Léonard)
- 1 croix (cimetière)

Ces édifices ou objets bâtis ont été inventoriés et étudiés en raison de leur **qualité patrimoniale, architecturale et historique**. Cet **inventaire** a une valeur indicative et documentaire³ mais **ne confère pas de protection à ces édifices ou objets bâtis**.

I.2. PROTECTIONS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES (MH) :

A Pfaffenheim, il y a trois édifices ou objets bâtis protégés au titre MH :

- le chœur roman de l'église (**classement** de 1840, renouvelé en 1930),
- la chapelle du Schauenberg (**inscription**, arrêté du 25 février 2000),
- le grand calvaire du cimetière (**inscription**, arrêté du 13 décembre 2000).

Ces deux degrés de protection n'impliquent pas les mêmes contraintes d'intervention sur le monument protégé lui-même (entretien, restauration), mais engendrent tous deux **des périmètres de protection** d'un rayon de 500 m autour de l'objet protégé⁴.

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de démolir ou de construire à l'intérieur de ces périmètres, cela implique que la demande soit communiquée à l'UDAP territorialement compétentes, en vue d'émission **d'un avis** (conforme ou simple) **par l'Architecte des Bâtiments de France**.

Compte tenu de l'étendue réduite de l'agglomération et de la morphologie dense du centre ancien, l'ensemble de celui-ci⁵ se trouve soumis au contrôle des autorisations de construire par l'UDAP 68.

¹ Cf. Carte du Patrimoine repéré par le SRI, transmise par l'UDAP 68.

² Adresse : http://www.culture.gouv.fr/public/mistral/merimee_fr?ACTION=CHERCHER&FIELD_I=INSEE&VALUE_I=68255

³ Il peut notamment être utilisé par l'UDAP 68 dans le cadre de l'instruction de demandes d'autorisation de démolir ou de construire à l'intérieur de périmètres de protection.

⁴ Sauf établissement, en commun accord entre la collectivité publique et les services de l'Etat compétents, d'un périmètre spécifique,

⁵ A l'exception de l'écart du « Petit Pfaffenheim » implanté sur la RD 83.

I.3. PROTECTIONS AU TITRE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) :

Le **POS** révisé en 2000⁶ renferme des **dispositions de protection (au titre de l'article L 111-I-6 (ancien) du code de l'urbanisme)**. Ces dispositions se trouvent aux articles UA 2.4 à UA 2.6 du règlement du POS ; elles s'appliquent à un certain nombre d'édifices ou objets bâtis cartographiés dans le cadre du POS (pièces 2b – plan de zonage au 1 / 1500^e).

Ces édifices ou objets bâtis comprennent :

- 106 bâtiments privés (corps de ferme et à usage d'habitation),
- 1 bâtiment public (mairie),
- 14 porches voûtés, autonomes (dans murs de clôture) ou surbâti,
- 5 fontaines.

Il est difficile aujourd'hui de dire de façon précise sur quels critères la liste de ces objets protégés a été établie ; les acteurs n'étant plus les mêmes. On peut néanmoins avancer avec vraisemblance que les auteurs du POS révisé ont voulu essentiellement préserver des éléments caractéristiques du contexte urbain de Pfaffenheim :

- Des **successions de volumes bâtis** (façades, toitures, modénatures) homogènes ou caractéristiques et alors bien préservées,
- Des **éléments singuliers de l'espace** public ou de la délimitation public/privé concourant à l'identité de Pfaffenheim (fontaines et porches).

L'importance quantitative des immeubles bâtis a sans doute fait qu'il n'a pas été établi de fiches descriptives de ces immeubles, qui ne correspondent pas tous aux dossiers d'étude du Service Régional de l'Inventaire (fiches "Mérimée"). Leurs adresses peuvent toutefois renvoyer aux tableaux de repérage préalable de la "Carte du Patrimoine" commentée, établie par ce même service.

I.4. MODE OPERATOIRE UTILISE DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU PLU :

Dans son courrier adressé à M. le Maire de la Commune de Pfaffenheim en date du 20 janvier 2016, le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Haut-Rhin, M. Grégory SCHOTT, Architecte des Bâtiments de France, estimait qu'*"il conviendrait de compléter le diagnostic de la Commune en consacrant une partie au patrimoine remarquable de la Commune"*, et précisait que la "Carte du Patrimoine" *"est une "photographie" du patrimoine relevé par le SRI en 1996, il y a 20 ans"*.

Il complétait son propos en avançant que *"Ce **travail d'inventaire demanderait à être actualisé et cette démarche de mise à jour pourrait se prolonger par la préservation de tout ou partie de ces bâtiments sur la base de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.**"*

Cette dernière phrase constitue le fondement méthodologique de la nouvelle "photographie" du patrimoine bâti de Pfaffenheim (hors MH) qui a été réalisée dans le cadre du présent travail, en tenant compte :

- de la "carte du Patrimoine" de 1996
- des fiches d'inventaire par objets bâtis répertoriés dans la base "Mérimée" du Ministère de la Culture
- de la cartographie figurant au POS de 2000
- de l'état actuel de ce bâti.

Les auteurs de ce travail ont cherché à privilégier les notions de **continuités et d'homogénéité du bâti**, de **qualité architecturale et historique** tant du **bâti original** que des **réhabilitations-réaffectations**.

Le présent document ne constitue à ce stade que la "photographie" du patrimoine en 2016, assortie, par "objet", d'un commentaire architectural (époques et typologies) et d'un avis qualitatif.

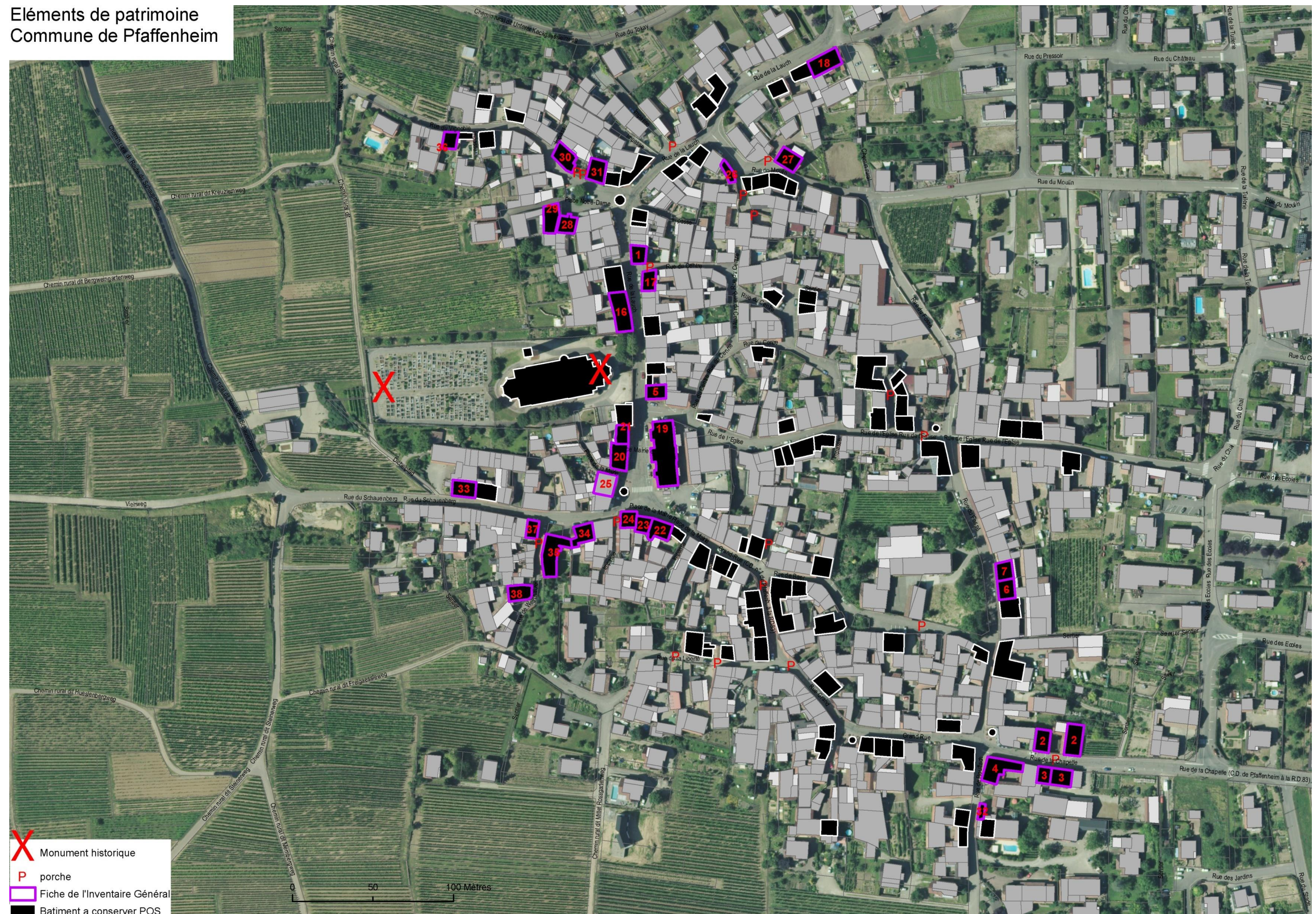
Il propose des bâtiments ou ensemble à protéger dans le cadre du PLU.

Plus qu'une protection "absolue" sur l'efficacité de laquelle il semble permis de discuter au vu du résultat qualitatif de certaines réhabilitations, il y aurait lieu de s'interroger sur **les mesures qu'il est souhaitable et possible de prendre** pour promouvoir un **entretien et des restaurations réellement qualitatives et enrayer certains des phénomènes négatifs constatés**, ce qui peut remettre en question certaines habitudes, tant des entreprises (de couverture-zinguerie notamment) que des maîtres d'œuvre et des services de contrôle (pertinence des lucarnes par exemple).

⁶ Approuvé le 13 novembre 2000.

I.5. CARTE DES OBJETS INVENTORIES (BASE "MERIMEE") ET PROTEGES (MH ET POS)

Eléments de patrimoine
Commune de Pfaffenheim



2. SITUATION ACTUELLE DU BATI ET PROPOSITIONS DE PROTECTION :

2.1. LE BATI ANCIEN A PFAFFENHEIM EN 2016 :

Le centre ancien de Pfaffenheim se caractérise par une densité élevée de l'occupation du terrain, avec une trame viaire en apparence chaotique, caractérisée par des tracés irréguliers, un grand nombre d'impasses et de venelles. Les impasses peuvent garder le souvenir d'anciennes cours ou propriétés ultérieurement partagées avec l'augmentation démographique et la densification du bâti aux XVIIIe – XIXe siècles.

Certaines structures viaires ou parcellaires pourraient également conserver le souvenir d'anciens enclos : ainsi une partie de la rue de l'Eglise et du réseau de venelles dénommé rue du Centre (trace d'une ancienne fortification ou *Mittelburg* ?), ou une autre "ellipse" parcellaire entre la rue de la liberté, le chemin dénommé "Freigaessleweg" et la rue de Westhalten.

Le bâti dépasse rarement plus d'un étage, élevé sur rez-de-chaussée d'habitation ou formant cellier, caractéristique de l'espace vini-viticole. Les combles sont importants et les pentes de toiture en tuiles terre cuite raides, les faitages sont le plus souvent parallèles à la rue. N'étant pas occupés de façon permanente mais servant essentiellement de réserves dans le cadre d'une économie anciennement orientée en partie sur la polyculture vivrière, les combles ne présentent en général, à l'origine, pas d'ouvertures en toiture autre que celles des pignons, y compris pour les combles à la Mansart.

Le bâti ancien, remontant fréquemment aux XVIe – XVIIe siècles voire plus tôt, est en maçonnerie enduite avec des proportions variables d'éléments de modénatures en pierre de taille (grès) : encadrements de porches cintrés, de portes, de fenêtres. Les maçonneries de moellons (y compris en angles) n'étaient pas conçues pour être vues. Certains bâtiments favorablement situés comportent, au niveau principal d'habitation, des fenêtres d'angle (*Fenstererker*) donnant une visibilité dans l'alignement de la rue, mais affaiblissant aussi la maçonnerie à ce point sensible. Les fenêtres ont très souvent été modifiées aux XVIIIe et XIX e s. pour moderniser ou "régulariser" l'aspect des façades.

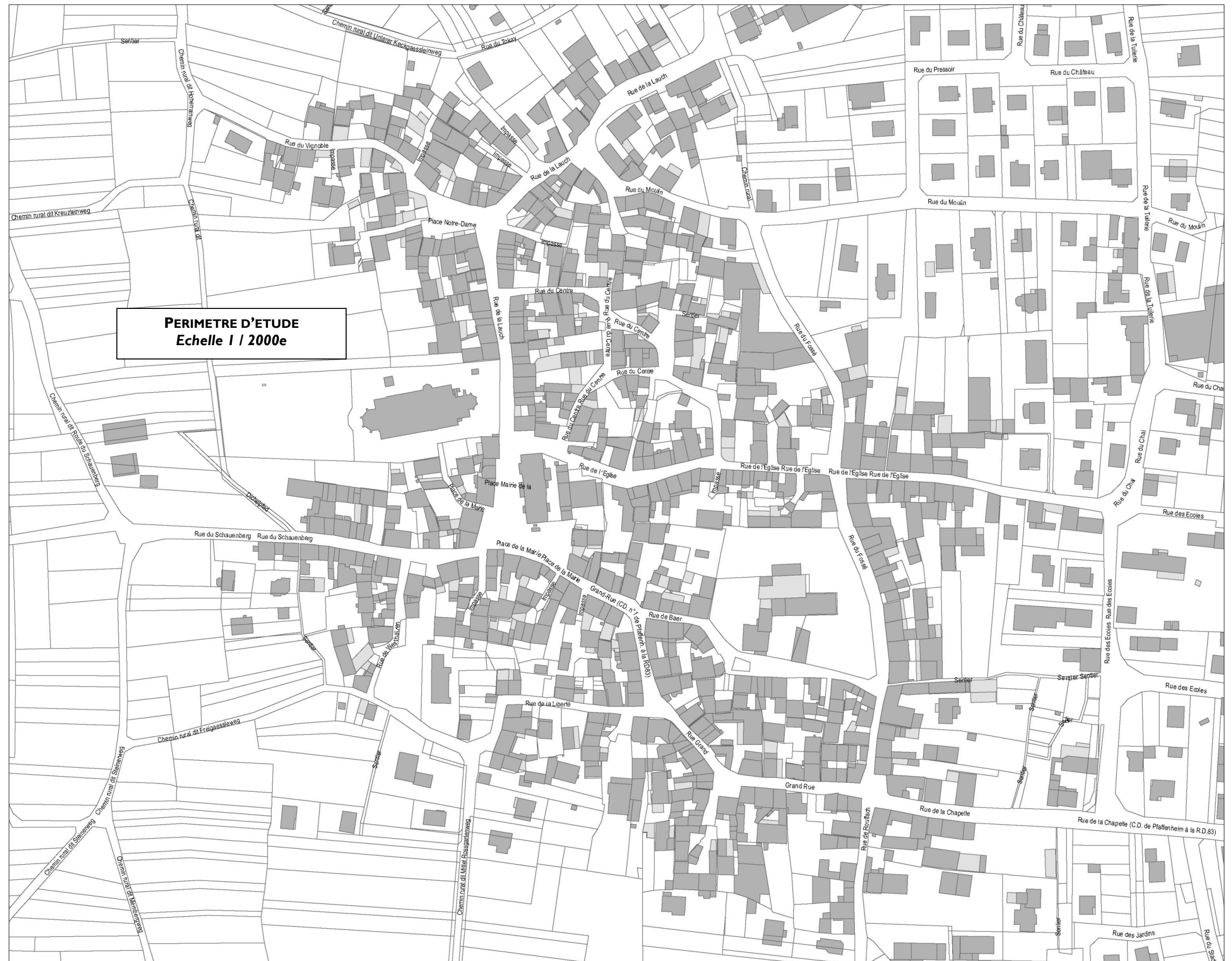
Le colombage est marginal et concerne souvent des pointes de pignons mitoyens (donc non conçus pour être vus) ou, plus exceptionnellement, des encorbellements sur rue – auquel cas il devait initialement être conçu pour être vu.

Parmi les **phénomènes qui affectent ce bâti aujourd'hui**, on peut relever :

- Une forte tendance à l'aménagement des combles en logements, avec pour corollaire la création de lucarnes en toitures, souvent disproportionnées, maladroitement implantées et mal finies (question des zingueries, voir ci-après),
- La création de vérandas et de terrasses extérieures pas toujours très heureuses non plus,
- L'ouverture de baies (portes de garages ou fenêtres de logements) dans d'anciennes caves en rez-de-chaussée,
- L'application de badigeons blancs uniformes sur les façades, balcons et menuiseries, ôtant toute saveur aux constructions ainsi traitées,
- Les procédés de couverture faisant appel à des zingueries disproportionnées ("mains-courantes" de pignons ou de rives) ou altérant le volume des combles (suppression des brisures de coyaux),
- La suppression des volets extérieurs, qui sont un élément important de l'équilibre et de l'animation des façades (32, rue de la Lauch)
- Plus rarement, la démolition pure et simple du corps d'habitation sur rue, au bénéfice de constructions neuves en retrait ou d'aménagement d'anciennes dépendances agricoles, laissant subsister des pignons mitoyens "à vif" et créant des lacunes dans les alignements (8, rue du Schauenberg, 24, rue de l'Eglise, plus anciennement 14, rue du Vignoble, alignement est de la place de la Mairie). Peut-être plus que la question des "dents creuses", qui peuvent apporter des respirations dans un bâti trop dense, le problème réside surtout dans l'absence de véritable retraitement des arrachements sur mitoyens (8, rue du Schauenberg) ou des "reliefs" de démolition (24, rue de l'Eglise).

⁷ Ce nom peut laisser penser que la rue de la liberté n'est pas en rapport avec la signification républicaine du terme, mais peut-être avec une cour franche (*Freihof*). Il y a eu au Moyen-Âge plusieurs de ces établissements seigneuriaux à Pfaffenheim.

2.2. PERIMETRE D'ETUDE



3. RELEVÉ DU BATI ANCIEN :

3.1. PLACE DE LA MAIRIE :



N° 1 – Mairie-école-presbytère. Datable du second quart du XIXe s. Imposant bâtiment public d'expression architecturale néo-classique sobre et symétrique.

Projet de réaménagement des abords avec suppression des dépendances (anciens ateliers municipaux) situés à l'est.

Avis : conservation des volumes, conservation de la toiture



Sans N° – XVIIIe -XIXe siècles, étage à colombages enduits en encorbellement sur porche. Dépendances sur arrière-cour.

Avis : Ensemble paraissant désaffecté, état moyen à médiocre, conservation des bâtiments agricoles souhaitable, conservation et restauration de la maison plus importante.



N° 3 – Fin XVIIe siècle
Ancienne ferme-cour de vigneron. Maison à deux étages de belle qualité, détails soignés (moulures, balcon-galerie en encorbellement. Toitures tuiles mécaniques.

Avis : Belle présentation façade sur la place, à entretenir.



N° 4 – Début XVIIe s. (porche). Ancienne ferme-cour de vigneron, passage charretier avec porche surbâti. 2e étage ajouté (XIXe s. ?). Toiture tuiles mécaniques.

Avis : Présentation un peu défraîchie. Conservation de la maison.



N° 5 –XVIIe siècle. Ancienne ferme-cour de vigneron à passage charretier surbâti et porche. Comble maison : reconstruction récente, tuiles plates, lucarnes raisonnables, mais suppression des brisures de coyaux

Avis : bonne présentation, conservation de la maison. En cas d'intervention lourde en couverture, rétablissement des coyaux.



N° 9 – XVIIe -XVIIIe siècles, maçonnerie enduite. Cellier partiel en rez-de-chaussée. Couverture ancienne. Belle présentation.

Avis : en cas de réfection de la toiture, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.



N° 11 – XVIIe -XVIIIe siècles, maçonnerie enduite. Cellier en rez-de-chaussée. Remarquable fenêtre d'angle en étage. Couverture ancienne. Belle présentation.

Avis : en cas de réfection de la toiture, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.



N° 12 –Étage à colombages peut-être encore XVIIe s., avec fenêtre d'angle. Couverture ancienne. Belle présentation.

Avis : en cas de réfection de la toiture, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.

3.2. RUE DU SCHAUENBERG :



N°1 –XVIII^e siècle, maçonnerie enduite et pignon à colombages apparents sur impasse. Passage charretier surbâti avec porche. Intéressant crépi décoratif (1907).

Avis : en cas de réfection de la toiture, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires. Rétablir le crépi au rez-de-chaussée (le jointoyage à pierres vues est inadéquat pour une habitation)

3.3. RUE DE WESTHALTEN :



N°1 –XVII^e – XIX^e siècles, maison enclavée, maçonnerie enduite et pignon à colombages apparents sur rue. Porche de cave. Traces de balcon-galerie en pignon.

Avis : lucarnes limitées en nombre et en taille, mais proportions peu heureuses. En cas de travaux, rétablir le porche au rez-de-chaussée et les coyaux en toiture.



N°3 –XVIII^e siècle, maçonnerie enduite. Passage charretier indépendant surbâti avec porche.

Prescriptions : belle présentation. En cas de réfection de la toiture, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.



N°6 – fin XVI^e – début XVII^e siècles, maison en maçonnerie enduite, et extensions plus tardives sur rue. Porche de cave. Belles fenêtres à meneaux

Avis : En cas de réfection de la toiture, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.



N°5 –XVII^e siècle, grande ferme-cour de vigneron avec tourelle d'escalier, maçonnerie enduite. Passage charretier indépendant surbâti avec porche.

Prescriptions : belle présentation. En cas de réfection de la toiture, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires. Fenêtres à menuiseries monobloc inadéquates



N°8 –XIX^e siècle, peut-être sur bases plus anciennes (XVII^e s. ?). Maison en maçonnerie enduite, et extensions plus tardives sur rue.

Avis : Récente réfection de la toiture, volume respecté. En cas de réfection d'enduit, vérifier la présence éventuelle d'ouvertures anciennes obturées dans la maçonnerie (notamment pignon).



N°10-12-14 –maisons des XVII^e – XVIII^e siècles, fermes-cours de vigneron passages charretier surbâti avec porche. Celui du 14 est daté de 1607 et taillé pour permettre l'accès de biais

Prescriptions : belle présentation. En cas de réfection de la toiture, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires. Pitoyable pignon d'arrachement « à vif » du N°8 démolir, de surcroît badigeonné en blanc.

3.4. RUE DE LA LAUCH :



N° 1 – XVIIIe siècle, grande ferme-cour de vigneron, maçonnerie enduite. Passages charretiers surbâti avec porches.

Avis : belle présentation. Lucarnes raisonnables en nombre et en taille, mais zingueries de rives disproportionnées (lucarnes et pignons).



N° 16 et 14 – XIXe s., peut-être sur bases plus anciennes – Petites fermes de vignerons, maçonnerie sous enduits. Entrée de cave sur rue (16) ou passage charretiers surbâti (14) avec porche.

Avis : en cas de réfection de la couverture, éviter les lucarnes en raison de la surface réduite des pans de toit.



N° 3 – XVIIIe siècle. Ferme-cour de vigneron, maçonnerie enduite. Passage charretier surbâti avec porche.

Avis :: belle présentation, lucarnes assez discrètes. Fenêtres du rez-de-chaussée repercées (ancienne cave), proportions et présentation peu heureuses. Les menuiseries blanches de l'étage ne s'intègrent pas.



N° 12 – XVIIe s. – Petite ferme-cour de vigneron, maçonnerie et étage d'habitat en encorbellement en colombages enduits. Passage charretier surbâti avec porche. L'encorbellement est disposé de façon à ménager une fenêtre d'angle dans l'enfilade de la rue.

Avis : en cas de réfection de façade, remise à jour des colombages. Les menuiseries de fenêtres monobloc sont à regretter.



N° 10, 8, 6 et 4 – XVIIIe – XIXe siècles sur bases pouvant être plus anciennes. Bel alignement de fermes-cours mitoyennes à entrées de caves sur rue formant porches surbâti.

Avis : En cas de réfection de toitures, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires. Celles du n°4 (au fond paraissent disproportionnées).



N° 11 – XVIIIe – XIXe siècles, peut-être sur bases plus anciennes. grande ferme-cour de vigneron avec porche voûté surbâti.

Avis : belle restauration des couvertures en tuiles plates sans lucarnes, à maintenir en l'état.



N° 7 – XIXe siècle + reconstruction récente (étage et comble) sur les bases d'une ancienne ferme-cour de vigneron. Intéressante disposition des ouvertures en rez-de-chaussée, correspondant peut-être à un atelier d'artisan ou une boutique.

Avis : Belle présentation, mais lucarnes largement disproportionnées et badigeon uniforme (pas de transition entre les surfaces murales et les ouvertures).



N° 13 – XVIIIe – XIXe siècles, peut-être sur bases plus anciennes. Ferme-cour de vigneron avec porche voûté surbâti sous habitation (daté 1777). Vue de la façade sur la place Notre-Dame, à g. le pignon du N°7 de cette place.

Avis : couvertures refaites en tuiles plates sans lucarnes, à maintenir en l'état. Ravalement de façade souhaitable.

RUE DE LA LAUCH, SUITE :



N° 23 – XVIIe – XIXe siècles, peut-être sur bases plus anciennes, grande ferme-cour de vigneron à bâtiments dissociés avec porche voûté non surbâti.

Avis : réfection correcte des couvertures sans lucarnes, à maintenir en l'état. La suppression ou la réduction au seul rez-de-chaussée de l'annexe à toiture terrasse serait souhaitable.



N° 23 – XVIIe – XIXe siècles, peut-être sur bases plus anciennes, ancienne ferme-cour de vigneron élevée sur cave en rez-de-chaussée. Position marquante face au débouché de la rue du moulin.

Avis : couvertures sans lucarnes, à maintenir en l'état. La suppression de l'annexe d'angle serait souhaitable (conservation de la porte moulurée de type Renaissance).



N° 24 – XVIIIe – XIXe siècles. Ferme-cour de vigneron, maçonnerie enduite, modénatures en grès. Passage charretier surbâti avec porche.

Avis : Conservation des volumes souhaitable. En cas de réfection de la toiture, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.



N° 24 – XVIe – XVIIe siècles, peut-être sur bases plus anciennes, ancienne ferme-cour de vigneron élevée sur cave en rez-de-chaussée. Position marquante au carrefour de la rue du moulin. Passage charretier surbâti d'une extension en colombages.

Avis : bel ensemble à conserver et maintenir en l'état avec couvertures sans lucarnes.



N° 27 – XVIIe – XVIIIe siècles, peut-être sur bases plus anciennes, ancienne ferme-cour de vigneron élevée sur cave en rez-de-chaussée. Résulte peut-être d'une division ancienne avec le N° 25. Passage charretier surbâti avec porche.

Avis : couvertures à maintenir sans lucarnes. Extension d'activité côté est peu heureuse.



N° 28 – XVIIIe – XIXe siècles. Ferme-cour de vigneron, maçonnerie enduite. Passage charretier surbâti avec porche.

Avis : Conservation des volumes souhaitable. En cas de réfection de la toiture, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires. L'uniformisation de l'enduit la façade sur rue serait souhaitable.



N° 30 – XVIIIe – XIXe siècles. Ferme-cour de vigneron, maçonnerie enduite.

Avis : Conservation des volumes souhaitable. En cas de réfection de la toiture, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.



N° 32 – XVIe – XVIIe siècles, ancienne et vaste ferme-cour de vigneron à bâtiments dissociés.

Avis : récente et ambitieuse transformation de l'ensemble en logement, gâchée par des lucarnes envahissantes et surtout un badigeon blanc uniforme et la suppression des volets battants.

3.5. RUE DU MOULIN :



N° 1 – XIXe – XXe siècles, vaste ferme-cour de vigneron à bâtiments dissociés, peut-être sur bases plus anciennes.

Avis : Une meilleure mise en couleurs avec différenciation des modénatures et des extensions modernes est souhaitable, à la place du badigeon blanc uniforme. En cas de réfection de la toiture, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.



N° 2 – XVIe – XVIIIe ou XIXe siècles, peut-être sur bases plus anciennes. Ferme-cour de vigneron à bâtiments dissociés, passage charretier à porche voûté surbâti d'une extension en colombages.

Avis : bel ensemble à conserver et maintenir en l'état avec couvertures sans lucarnes.



N° 3 –XVIIIe siècle (1757),. Ferme-cour de vigneron à bâtiments dissociés, passage charretier à porche voûté non surbâti.

Avis : restauration récente de qualité. Le badigeon blanc s'intègre dans la mesure ou les encadrements de baies et les menuiseries sont contrastants. Les lucarnes soigneusement dessinées et finies sont en nombre et taille raisonnables.



N° 12 – XVIIIe –XIXe siècles, peut-être sur bases plus anciennes. Ferme-cour de vigneron à passage charretier et porche voûté surbâti, extension latérale avec porte charretière formant grange.

Avis : ensemble entretenu, à conserver et maintenir en l'état avec couvertures sans lucarnes. Volets à traverses en Z peu heureux.



N° 14 – XVIIIe –XIXe siècles, peut-être sur bases plus anciennes. Ferme-cour de vigneron à entrée de cave voûtée sur rue.

Avis : ensemble entretenu, à conserver et maintenir en l'état. Lucarnes raisonnables en taille, nombre et finitions. Volets à traverses en Z peu heureux.



N° 20 –XVIIIe – XIX e siècles. Ferme-cour de vigneron à bâtiments dissociés, toiture à croupes, cave en rez-de-chaussée à entrée voûtée.

Avis : ensemble entretenu, à conserver et maintenir en l'état. En cas de réfection de la toiture, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.

3.6. RUE DU FOSSE :



N° 14, 12 et 10 – XVIIIe s. Bel alignement de fermes-cours mitoyennes à entrées de caves sur rue formant porches surbâti, construites sur les mêmes dessins.

Avis : Ensemble à conserver et entretenir en l'état. En cas de réfection de toitures, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires identiques sur les 3 bâtiments. Le N°8 (au fond) a été entièrement reconstruit.



N° 2 – XVIIe –XIXe siècles, peut-être sur bases plus anciennes. Grande ferme-cour passage charretier à porche à linteau droit surbâti d'une extension de l'habitation.

Avis : Bel ensemble à conserver et entretenir en l'état. En cas de réfection de toitures, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.



N° 5 – XIXe s., peut-être sur bases plus anciennes – Petite ferme de vigneron, maçonnerie et colombages sous enduits. Passage charretier surbâti avec porche à linteau droit. Entrée de cour du N°3 (au fond) empiétant sur le rez-de-chaussée de la maison.

Avis : Etat médiocre. En cas de réfection de la couverture, éviter les lucarnes en raison de la surface réduite des pans de toit.



N° 1 – XIXe s., peut-être sur bases plus anciennes – Petite ferme de vigneron, maçonnerie et colombages sous enduits. Passage d'entrée transformé en porte d'habitation.

Avis : Etat médiocre. Quelques travaux peu qualitatifs. En cas de réfection de la couverture, éviter les lucarnes en raison de la surface réduite des pans de toit.

3.7. RUE DE LA CHAPELLE :



N° 1 – XVIIIe – XXe siècles, auberge du « Petit Pfaffenheim », vaste ensemble articulé autour d'une maison typique de l'architecture des « relais de poste », à étage sous haute toiture à croupes.

Avis : le bâtiment principal est bien conservé dans son volume, avec toiture restaurée en tuiles plates sans lucarnes, à maintenir. Les extensions sont plus disparates, et le porche voûté côté rue (déplacé ?) a une allure « inachevée ».



N° 21 – XVIIIe –XXe siècles. Grande ferme-cour avec toiture à la Mansart, passage charretier à porche voûté surbâti d'une extension ultérieure de l'habitation, sous toiture à deux pans. Extension moderne (est) à toiture terrasse peu heureuse.

Avis : Bel ensemble à conserver et entretenir en l'état. En cas de réfection de toitures, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires. La suppression de l'extension est souhaitable, elle doit néanmoins être distinguée de l'habitation (couleur et finitions).



N° 20 – XVIIIe siècle, peut-être sur bases plus anciennes. Grande ferme-cour à bâtiments dissociés, toiture à deux pans avec grande lucarne ancienne à colombages. Porche voûté non surbâti.

Avis : Bel ensemble à conserver et entretenir en l'état. En cas de réfection de toitures, éviter d'ajouter des lucarnes.



N° 23 – XVIIe –XVIIIe siècles. Grande ferme-cour avec la partie la plus ancienne en angle, passage charretier à porche voûté (1781) surbâti d'une extension de l'habitation.

Avis : Bel ensemble à conserver et entretenir en l'état. En cas de réfection de toitures, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.

3.8. RUE DE ROUFFACH :



N° 3 - 5 – XVIIe –XXe siècles. Grand bâtiment d’habitation d’une vaste ferme-cour, aujourd’hui subdivisé entre plusieurs propriétaires. Extensions d’époques diverses perturbant la lisibilité du bâti.

Avis : Ensemble bien entretenu. Les lucarnes du N°5 sont quelque peu envahissantes.



N° 6, 4 et 2 – XVIIIe – XIXe siècles sur bases pouvant être plus anciennes. Alignement de fermes-cours mitoyennes, les N°6 et 4 à entrée de cave sur rue formant porche surbâti.

Avis : En cas de réfection de toitures, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires. Celles du n°4 (au centre) paraissent un peu disproportionnées.

3.9. GRAND’RUE :



N° 1 – XVIIe –XVIIIe siècles. Grande ferme-cour avec passage charretier à porche voûté. En équerre, extension de l’habitation en colombages. Trois têtes sculptées (de réemploi) en pointe de pignon, belles finitions en pierre de taille (habillage de socle, chaînes d’angle, forte corniche en cavet).

Avis : Bel ensemble à conserver et entretenir en l’état. En cas de réfection de toitures, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.



N° 2, 4, 6 et 8 – XVIIIe – XIXe siècles sur bases pouvant être plus anciennes. Alignement de petites fermes-cours mitoyennes, le N° 4 à entrée de cave sur rue et porche surbâti.

Avis : sauf le N°2, toutes ces propriétés ont été réhabilitées, parfois assez lourdement (N°4). Le N°2 ne présente pas d’intérêt architectural particulier, mais ses faibles pentes de toiture se prêtent mal à l’installation de lucarnes.



N° 5 et 7 – XVIIIe – XIXe siècles sur bases pouvant être plus anciennes. (date 1580 au N°7) Alignement de fermes-cours mitoyennes à entrée de cave sur rue et porche surbâti. Etages et combles reconstruits après incendie dans les années 1930. Au N°7, crépi décoratif (~1900, cf. N°1, rue du Schauenberg).

Avis : ensemble à conserver et entretenir en l’état. Les faibles pentes de toiture se prêtent mal à l’installation de lucarnes.



Placette desservant une des impasses de la Grand’rue . Visibles : N° 9, 17 et 19 – XVIIIe – XXe siècles sur bases pouvant être plus anciennes. (date 1572 et 1610 au N°9, 1605 au N°19). Etages et combles du N°9 reconstruits après incendie dans les années 1930.

Avis : ensemble à conserver et entretenir en l’état, façade du N°19 à améliorer (ancien accès restaurant). En cas de réfection de toitures, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires (surtout N°19).

GRAND'RUE, SUITE :



N° 11, cour en fond d'impasse de la Grand'rue. Disposition complexe en raison de partages successoraux et de densification, articulée autour d'une habitation à 2 étages sur cave (XVIe – XIXe s., dates 1589, 1596, 1858).

Avis : ensemble bien réhabilité, à conserver et entretenir en l'état.



N° 15, impasse de la Grand'rue, début XVIIIe s., Petite ferme de vigneron,, habitation d'étage en colombages sur cave avec porche surbâti.

Avis : à conserver et entretenir en l'état. Menuiseries de fenêtres cependant peu heureuses, surtout les caissons peints en blanc.



N° 18 – XVIIe –XVIIIe siècles. Grande ferme-cour de vigneron avec passage charretier à porche voûté surbâti. Tourelle d'escalier sur cour.

Avis : à conserver et entretenir en l'état. En cas de réfection de toitures, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.



N° 22 – XVIe –XVIIIe siècles. Grande ferme-cour de vigneron avec passage charretier à porche voûté non surbâti. Tourelle d'escalier sur cour. Extension de l'habitation en colombages (fin XVIIe ou début XVIIIe s.) surélevée plus tardivement. Combles de l'habitation reconstruits au XIXe s. (faibles pentes).

Avis : ensemble réhabilité, à conserver et entretenir en l'état. Surélévation de l'extension, toiture de la tourelle et menuiseries de fenêtres disgracieuses. En cas de réfection de toitures, à rectifier si possible.



N° 23 - 25 – XVIe –XVIIIe siècles. Fermes-cour de vignerons avec passages charretiers à porche incorporé (N°23) et surbâti voûté (N°25). Tourelle d'escalier sur cour (N°25).

Avis : bel ensemble réhabilité, à conserver et entretenir en l'état. En cas de réfection de toitures, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.



N° 29 – XVIIe –XIXe siècles. Ancienne ferme-cour de vigneron avec passage charretier à porche voûté. Tourelle d'escalier sur cour. Aménagement d'un restaurant au XIXe s. Au fond sur la photo, habitation du N°24 (XVIIe s.)

Avis : beaux ensembles réhabilités, à conserver et entretenir en l'état. En cas de réfection de toitures, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.



N° 31 – XVIe –XVIIe siècles. Ancienne ferme-cour de vigneron avec passage charretier à porche voûté, curieusement disposé en angle. Habitation en étage à fenestron sur l'angle, autres encadrements de baies repris ou créés tardivement.

Avis : à conserver et entretenir en l'état, ravalement de façades souhaitable. Toiture refaite sans lucarnes. En cas de travaux ultérieurs, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.



N° 28 – XVIIe –XIXe siècles. Grande habitation en maçonnerie et colombages, à 2 étages. Oriel en bois au 1^{er} étage, peut-être non d'origine. Combles de l'habitation reconstruits (faibles pentes) et rez-de-chaussée aménagé au XIXe siècle.

Avis : ensemble réhabilité, à conserver et entretenir en l'état.

GRAND'RUE, SUITE :



N° 32 - 30 – XVIIe –XIXe siècles. Petite maison à accès sur rue (N° 32) et ancienne ferme-cour de vigneron-tonnelier avec passage charretier à porche surbâti voûté (N°30). Ouvertures créées ou reprises au XXe siècle, peu heureuses (rez-de-chaussée N°30).

Avis : volumes réhabilités, à conserver et entretenir en l'état. En cas de réfection de toitures, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.



N° 34 –XIXe siècle. Ancienne ferme-cour de vigneron avec passage charretier à porche incorporé, à linteau droit. Etage vraisemblablement en colombages enduits.

Avis : volumes à conserver et entretenir en l'état. En cas de réfection de toiture, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires. Chercher à améliorer l'aspect du pignon aveugle donnant sur la place de la Mairie, et résultant probablement de la démolition d'un mitoyen.

3.10. RUE DE LA LIBERTE :



N°2 – XVIIIe – XIXe s. Petite ferme-cour de vigneron en fond d'impasse, avec porche non surbâti à linteau droit. Morphologie complexe résultant de partages successoraux et densification.

Avis : volumes très bien réhabilités, à conserver et entretenir en l'état.



N° 6 – XVIIe –XIXe siècles. Ancienne ferme-cour de vigneron à bâtiment dissociés et porche voûté dans mur de clôture. Ensemble divisé entre plusieurs propriétaires.

Avis : En cours de réhabilitation (2016). Création d'une grosse lucarne (cf. N°20, rue de la Chapelle) et de fenêtres de toiture. Curieuse modification en fenêtre triple à meneaux d'une ouverture XIXe. Mains-courantes en zinguerie volumineuses. Eviter badigeon blanc uniforme.



N° 13 – XVIIe – XIXe s. Petite maison de vigneron en maçonnerie, pointe de pignon en colombages enduits. Morphologie étriquée résultant de partages successoraux (formait probablement un ensemble avec le N° 11 mitoyen).

Avis : état très médiocre, réhabilitation peu évidente compte tenu de la faible emprise.

3.11. RUE DE BAER :



N°1 – XVIIe – XXe s. Ancienne ferme-cour de vigneron, avec porche en dépendances accolées. Porte de cave transformée en porte de garage.

Avis : Enclavé. Volumes à conserver et entretenir en l'état. Couverture refaite sans lucarnes. Ravalement souhaitable, menuiseries PVC inadéquates



N°4 – XVIIe – XIXe s. Ferme-cour de vigneron, avec porche à linteau droit en mur de clôture. Intéressante extension en pignon de la maison, avec étage en colombages, probablement XVIIe s.

Avis : Volumes à conserver et entretenir en l'état. Brisures de coyaux supprimées au corps principal. En cas de réfection de toitures, les rétablir si possible, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.



N°12 et 10 – XVIIIe – XIXe s. Fermes-cours de vignerons, avec caves en rez-de-chaussée, à accès sur rue. Curieux colombage (XIXe s. ?) en pignon est du N°12. Jardinnet détaché en avant du N°10.

Avis : Volumes à conserver et entretenir en l'état. En cas de réfection de toitures, les rétablir si possible, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.



N°14 – XVIIIe – XIXe s. Petite maison de vigneron en maçonnerie et colombages enduits. Porche surbâti inscrit dans le volume, dépendance arrière accolée avec chéneau intermédiaire.

Avis : état médiocre, réhabilitation nécessitant probablement une dédensification de la parcelle entièrement bâtie, combles inutilisables en raison de leur faible volume.



N°18 - 20 – XVIIIe – XXe s. ? Petite maison de vigneron en maçonnerie, paraissant reprise en sous-œuvre, toutes ouvertures modifiées avec volets roulants. Morphologie complexe résultant de partages successoraux et densification.

Avis : état médiocre, néanmoins couverture refaite sans lucarnes. Une réhabilitation pourrait passer par une dédensification partielle de la parcelle et un retraitement moins brutal des façades.



N°22 –XIXe s. ? Petite maison de vigneron en maçonnerie, avec porche surbâti en extension latérale. Morphologie étriquée résultant de partages successoraux et densification.

Avis : état moyen à correct, couverture sans lucarnes. Valeur d'usage réduite en raison de la faible emprise.

3.12. RUE DE L'ÉGLISE :



N°1 – XVIe – XIXe s. Ancienne ferme-cour, avec porche (1590) en dépendances accolées. Cave transformée en rez-de-chaussée habitable.

Avis : Volumes à conserver et entretenir en l'état. Couverture refaite sans lucarnes, mains-courantes trop volumineuses. Ravèlement souhaitable, menuiseries anciennes conservées et entretenues.



N°23 - 25 – XVIe - XVIIIe s. : anciennes fermes de vigneron en maçonnerie avec porches sur rue, celui du N°25 étant surbâti d'un grenier ou fenil à colombages. Dans la continuité, intéressant bâtiment annexe du N°27, rue du Fossé, à colombages en encorbellement et demi-croupe en surplomb.

Avis : Habitation du N°25 récemment réhabilitée, lucarnes trop importantes et mal réparties façade sur rue du Centre), de forme rentrante côté cour.



N°5 – début XIXe s. Petite maison de vigneron en maçonnerie et colombages enduits sous toiture à la Mansart. Emprise au sol très réduite.

Avis : réhabilitation en cours (décembre 2016), paraissant particulièrement bien conduite (qualité des matériaux et finitions), malgré le badigeon blanc.



N°24 (démoli : XVIIIe - XIXe s.) - 22 (à droite, XVIIIe s.) : anciennes fermes de vigneron en maçonnerie avec porches sur rue à linteaux droits, dédoublés au N°22. La façade principale du N°22 donne sur la rue du Fossé.

Avis : N°24 démoli, mais partie basse de la façade sur rue et pignon d'arrachement du N°22 laissés en place sans mesures de conservation ou d'amélioration de l'aspect. Façade du N°22 à ravalier



N°2, 4, 6 – XVIIIe s. Alignement de fermes de vigneron en maçonnerie avec porches sur rue formant passage ou entrée de cave. La partie du N°2 en premier plan semble une extension ou reconstruction récente.

Avis : Bâtiments formant une section d'alignement homogène, bien réhabilités et entretenus. Lucarnes raisonnables en taille et nombre



N°33 à 41 – XVIIIe / début XIXe s. Alignement de fermes de vigneron en maçonnerie avec porches sur rue formant passage ou entrée de cave, sauf au N°41 (extrémité est) qui a peut-être été modifié (toiture à pente faible et porche non surbâti).

Avis : Bâtiments formant une section d'alignement homogène, bien réhabilités et entretenus. L'ouverture de lucarnes rentrantes dans le comble à la Mansart du N°39 paraît incongrue.



N°10, 12, 14, 16, 18 (à droite : XVIIIe – XIXe s.), 21 (à gauche : XVIIe – XVIIIe s. Côté pair, alignement de petites fermes de vigneron en maçonnerie avec porches sur rue formant entrée de cave. Côté impair, les propriétés sont plus vastes.

Avis : Bâtiments formant une section d'alignement homogène, bien réhabilités et entretenus. Lucarnes raisonnables en taille et nombre. Eviter les couleurs différenciées entre rez-de-chaussée et étage (N°16).



N°29 - XVIIIe s. : ancienne ferme de vigneron en maçonnerie avec porche de cour voûté (date 1721), porte piétonne également voûtée disposée en retour d'équerre (déplacée ?), corps d'habitation remanié.

Avis : ensemble réhabilité, bonne présentation

3.13. RUE DU CENTRE :



N°7 –XIXe s., peut-être sur bases plus anciennes. Petite maison de vigneron en maçonnerie et pointe de pignon en colombages enduits. Porche voûté de petite taille, cour très réduite.

Avis : paraissant fermée (décembre 2016). Toiture refaite sans lucarnes, ravalement souhaitable.



N°14 – XVIIIe - XIXe s., peut-être sur bases plus anciennes. Ferme de vigneron en maçonnerie. Rez-de-chaussée avec porte de cave en pignon, transformé à usage d'habitation

Avis : paraissant fermée (décembre 2016), bonne présentation. Toiture sans lucarnes. Les chaînes d'angle n'étaient pas destinées à rester visible. Menuiserie métallique disgracieuse à l'ancienne porte de cave.



N°4 –XVIIIe - XIXe s., peut-être sur bases plus anciennes. Habitation de vigneron en maçonnerie élevée sur cave. Pignon aveugle résultant probablement de la démolition d'un mitoyen. Ensemble très remanié

Avis : ensemble réhabilité, bonne présentation. Toiture refaite sans lucarnes. Façade ouest disparate.



N°17 –XVIIIe - XIXe s., peut-être sur bases plus anciennes. Maison de vigneron en maçonnerie, encadrements à linteaux cintrés. Rez-de-chaussée avec porte de cave, transformé à usage d'habitation. A g., pignon nord du N°11.

Avis : paraissant fermée (décembre 2016), présentation moyenne. Toiture sans lucarnes. Baie moderne disgracieuse ouverte au rez-de-chaussée. Faible emprise au sol



N°3 –XIXe s., peut-être sur bases plus anciennes. Habitation de vigneron en maçonnerie élevée sur cave, mitoyenne d'un seul côté. Porche de cour surbâti d'une annexe formant grange.

Avis : état des façades et toitures médiocre, ravalement souhaitable. En cas de réfection de toitures, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.



N°24 –XVIIIe s., peut-être sur bases plus anciennes. Maison de vigneron en maçonnerie, à pignon sur rue et extension sur cour. Emprise étriquée résultant du partage d'une propriété plus vaste. A g., corps et pignon est des annexes du N°19.

Avis : en vente (décembre 2016), présentation médiocre à moyenne. Grande lucarne disgracieuse ouverte en toiture. Faible emprise au sol limitant la valeur d'usage.



N°6 (XVIIe s., à gauche) et partie nord des dépendances du N°4 (à droite). L'habitation du N°6 comporte des fenêtres à appuis saillants, celle de droite avait à l'origine un meneau. L'annexe du N°4 est une porte de cave datée 1703, surbâtie d'une annexe formant habitation.

Avis : bâtiments réhabilités, bonne présentation. Toiture du N°6 refaite sans lucarnes. En cas de réfection de toitures, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.



N°28 –XVIIIe s., peut-être sur bases plus anciennes. Maison de vigneron en maçonnerie, à pignon sur rue et porche voûté non surbâti sur cour. Porte de cave voûtée sur rue de la Lauch, chaîne d'angle en pierre de taille à l'angle du rez-de-chaussée. Encadrement de baie obturée en pignon.

Avis : bonne présentation, ensemble réhabilité. Lucarnes un peu volumineuses.

3.14. PLACE NOTRE-DAME



N°1 et 2 – XVIIIe s., plus ou moins remaniés. Alignement de maisons de vigneron en maçonnerie avec porches sur rue formant passage ou entrée de cave. Le N°1 est une reconstruction récente, faisant partie de la propriété N°7, rue de la Lauch. A gauche, façade du N°9, rue de la Lauch.

Avis : Bâtiments formant le côté sud de la place, à des degrés divers de conservation. Lucarnes du N°1 disproportionnées. Les deux terrasses en hors-œuvre paraissent peu heureuses.



N°2 et 3 – XVIIe – XIXe s., plus ou moins remaniés. Le N°2 paraît le mieux conservé, porche voûté d'allure encore XVIIe s., puits couvert à margelle en pierre de taille en hors-œuvre. Le N°3 a eu son comble reconstruit, avec pentes de toiture faibles. Intéressante niche (ancienne fenêtre gothique de réemploi ?).

Avis : Bâtiments formant l'angle sud-ouest de la place, bonne présentation. En cas de réfection de toitures, éviter les lucarnes (N°3) ou en limiter le nombre et la taille N°2), avec dessins préliminaires.



N°6 – XVIIe s. (date 1613), peut-être sur bases plus anciennes. Grande ferme de vigneron en maçonnerie avec balcon-galerie en façade et porche sur rue non surbâti, en pierres à bossages. Curieux belvédère ajouté en toiture.

Avis : Forme aujourd'hui un seul ensemble avec le N°7. Bonne présentation. Couverture refaite sans lucarnes, mains-courantes de rives volumineuses.



N°7 – XVIIe s., peut-être sur bases plus anciennes (chapelle St-Michel ?). Grande ferme de vigneron en maçonnerie avec porche sur rue non surbâti. A g., porche du N°6.

Avis : Forme aujourd'hui un seul ensemble avec le N°6. Bonne présentation. Couverture refaite sans lucarnes, mains-courantes de rives volumineuses.

3.15. RUE DU VIGNOLE :



N°1 – XVIIIe – XIXe s., ferme de vigneron en maçonnerie avec porche à linteau droit sur rue formant passage et entrée de cave.

Avis : présentation correcte, maintien de la toiture sans lucarnes et ravalement souhaitables.



N°1 – XVIe – XIXe s., ferme de vigneron en maçonnerie avec porche voûté sur rue (daté 1580). Très remaniée. A droite, dépendance du N°6, place Notre-Dame.

Avis : présentation correcte, maintien de la toiture sans lucarnes, fenêtres à menuiseries monobloc inadéquates.



N°8 – XVIe – XIXe s., ancienne ferme de vigneron en maçonnerie. Très remaniée, rez-de-chaussée entièrement transformé en habitation.

Avis : présentation correcte, maintien de la toiture sans lucarnes, chaîne d'angle en moellons non destinée à être vue.



N°12 – XVIIe – XIXe s., ancienne ferme de vigneron avec étage en colombages (enduits) en léger encorbellement. Entrée charretière voûtée, datée (1691 ?).

Avis : présentation moyenne, maintien de la toiture sans lucarnes, ravalement et mise à jour des colombages souhaitables. Vue prise de l'arrachement du corps sur rue du N°14, dont les traces de la toiture sont visibles en pignon du N°12.

RUE DU VIGNOLE, SUITE :



N°5 – XVIIIe – XIXe s., ancienne ferme de vigneron avec étage en colombages en encorbellement sur cour. Entrée charretière à linteau droit, entrée de cave voûtée, datée 1729.

Avis : ensemble réhabilité, bonne présentation, maintien de la toiture sans lucarnes. Menuiseries de fenêtres cependant peu heureuses, surtout les caissons peints en blanc.



N°5 – XVIIIe – XIXe s., ancienne ferme de vigneron avec entrée charretière voûtée, datée 1718 et surbâtie d'un étage à colombages (ces derniers en mauvais état).

Avis : ensemble en cours de réhabilitation, maintien de la toiture sans lucarnes. Menuiseries de fenêtres apparemment disparates. Volets à rétablir. Ravalement nécessaire avec si possible, mise à jour des colombages.

4. DETERMINATION DES PRESCRIPTIONS DE PROTECTION :

Plus qu'une protection "absolue" sur l'efficacité de laquelle il semble permis de discuter au vu du résultat qualitatif de certaines réhabilitations, il y aurait lieu de s'interroger sur **les mesures qu'il est souhaitable et possible de prendre** pour promouvoir un **entretien et des restaurations réellement qualitatives et enrayer certains des phénomènes négatifs constatés**, ce qui peut remettre en question certaines habitudes, tant des entreprises (de couverture-zinguerie notamment) que des maîtres d'œuvre et des services de contrôle (pertinence des lucarnes par exemple).

Il paraît plus utile de **mener une réflexion sur des prescriptions qualitatives en matière de travaux sur le bâti ancien**, que d'établir à nouveau une liste non argumentée de bâtiments dont la démolition serait interdite.

Sur ce dernier point cependant, il y a lieu de distinguer deux catégories :

- Les bâtiments anciens en bon état d'entretien et d'occupation, même s'ils sont affectés par tout ou partie des phénomènes évoqués ci-dessus, et qui pourraient être retirés de la liste figurant au POS,
- Les bâtiments anciens paraissant en déficit d'occupation et d'entretien, et potentiellement **susceptibles d'entrer en mutation dans l'intervalle de validité du PLU (10 à 15 ans)**. Ils pourraient être portés sur une telle liste à titre conservatoire, à condition que leur intérêt patrimonial propre ou la qualité de leur situation urbaine le justifie. Cela ne paraît pas toujours le cas : il s'agit souvent de petites maisons, implantées sur des emprises très réduites résultant de partages successoraux, avec des contraintes d'espace qui les rendent malaisées à réhabiliter (cas, par exemple, du N°13, rue de la liberté, des N°1 et 5, rue du fossé).

Sur les 119 bâtiments ou ensembles bâtis cités plus haut et ayant fait l'objet du recensement de décembre 2016, **il est proposé d'en retenir 14 pour des mesures de protection dans le cadre du PLU**. Chacun d'eux fait l'objet d'une notice individuelle donnée ci-après (p. 11 - 13).

Il est donné ci-après un ensemble de propositions de prescriptions à appliquer à ce groupe de 14 bâtiments ou ensembles bâtis, figurant en hachures marron sur la carte p.10.

Ces prescriptions pourraient également être utilisées comme recommandations en cas de demandes d'autorisation de travaux relatives aux autres bâtiments ou ensembles bâtis recensés (en jaune sur la carte p. 10). Le recensement complet (notices individuelles avec photos et commentaires) pourrait constituer une pièce annexe.

5. PROPOSITIONS DE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET PATRIMONIAL

1. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

2. La démolition des bâtiments ou ensemble de bâtiment figurant comme "Protections proposées" sur la carte page 10 du présent document est interdite (sous réserve des cas de dispenses de permis de démolir prévues par le Code de l'Urbanisme, et sous réserve d'une procédure de bâtiments menaçant ruine).
3. Lors de travaux sur les bâtiments figurant comme "Protections proposées" sur la carte page 25 du présent document, les prescriptions suivantes s'imposent :
- **Toitures** : La forme et le volume des toitures existantes doit être respectée (pas de suppression des **coyaux**). Lorsque des dispositions anciennes auront pu être identifiées, et que le retour à la forme ancienne est techniquement et fonctionnellement possible, on privilégiera celui-ci (exemple : rétablissement de pentes originales de toitures ; de coyaux, etc.). Lors d'aménagement de combles à fins d'habitat, on préférera la mise de place de fenêtres de toiture (en nombre raisonnable et sur les côtés les moins visibles) à la création de lucarnes. Les éventuelles lucarnes devront rester de proportions modestes et seront soigneusement étudiées pour ne pas dénaturer les volumes du bâtiment.
 - **Couvertures** : les couvertures seront en tuiles terre cuite de teinte naturelle ou vieillie. On privilégiera la tuile plate "*Biberschwantz*", notamment en cas de remplacement de couverture ancienne de ce type. L'usage des tuiles de rives à rabat et autres accessoires de couverture modernes (tuiles d'extrémité d'arêtières en demi-sphère, tuiles de jonction faîtières...) n'est pas recommandé.
De même, les zingueries devront être les plus discrètes possibles en couleurs et en dimensions. On évitera en particulier les habillages de rives trop volumineux.
 - **Ouvertures** : La forme et les dispositions des ouvertures en façade respecteront les dispositions existantes ou originelles. Lorsque des dispositions anciennes auront pu être identifiées, et que le retour à la forme ancienne est techniquement et fonctionnellement possible, on privilégiera celui-ci (exemple : rétablissement de baies anciennes à compartiments multiples). Le vitrage éventuel de panneaux de remplissage de colombage devra être soigneusement étudié de façon à ne pas exposer de surfaces de bois de structures aux intempéries et à ne pas déséquilibrer les volumes du bâtiment.
 - **Menuiseries** : les menuiseries extérieures devront respecter les dispositions anciennes : fenêtres et volets à deux battants pour les baies rectangulaires (maisons XVIIIe et XIXe s.), fenêtres à un seul battant par compartiment pour les fenêtres à meneaux et compartiments multiples (maisons XVIe et XVIIe s.). Dans ce dernier cas, les fenêtres à 3 compartiments pourront avoir des volets à deux battants avec décrochement si le compartiment central est plus élevé. Les battants vitrés auront un ou deux "petits-bois" horizontaux par battant selon leur hauteur, ces "petits-bois" ne seront pas nécessairement structuraux mais destinés à équilibrer les lignes verticales.
Le matériau à privilégier sera le bois, notamment pour les volets, où les persiennes seront limitées aux maisons du XIXe s. Pour les bâtiments plus anciens on privilégiera des volets lisses et pleins, à deux traverses horizontales sans écharpe (pas de volets à trame en "Z"), les traverses visibles seulement volets fermés.
 - **Façades** : pour la coloration des façades, les couleurs vives et saturées sont proscrites. On privilégiera des teintes pastel claires et des gris colorés. Les surépaisseurs d'enduits par rapport aux bois de colombages ou aux pierres de taille apparentes sont proscrites, les raccordements devront se faire de la façon la plus douce possible (en courbe) lorsque la surépaisseur est inévitable (remplacement de corps d'enduit).
Dans le cas des structures en maçonnerie, les seules pierres conçues pour rester apparentes sont celles dont la surface extérieure est taillée de façon plane ("pierres de taille") ou présente des moulures ou sculptures. Les moellons de forme irrégulière ne resteront pas apparents –y compris en angles de bâtiment- sauf pour des murs extérieurs de granges ou d'anciens bâtiments agricoles. Dans ce cas, la maçonnerie pourra être rejointoyée "à pierres vues", avec les joints "beurrés" sans surépaisseur, dans le plan de la façade.

Éléments de patrimoine Commune de Pfaffenheim

X Monument Historique (classé ou inscrit)

P Porche isolé (non surbâti)

● Fontaines

□ Fiche de l'Inventaire Général (base "Mérimée")

■ Bâtiment ou ensemble inventorié (déc. 2016)

▨ Proposition de bâtiment ou ensemble à conserver au PLU

0 50 100 Mètres

6. BATIMENTS OU ENSEMBLES BATIS QU'IL EST PROPOSE DE PROTEGER :

6.1. PLACE DE LA MAIRIE :



Sans N° – XVIIIe -XIXe siècles, étage à colombages enduits en encorbellement sur porche. Dépendances sur arrière-cour.

Critères : Ensemble paraissant désaffecté, état moyen à médiocre, conservation des bâtiments agricoles souhaitable, conservation et restauration de la maison plus importante (volume sur la place). Eu égard à l'étroitesse du corps de bâtiment, limiter nombre et taille d'éventuelles lucarnes, avec dessins préliminaires.



N°9 – XVIIe -XVIIIe siècles, maçonnerie enduite. Cellier partiel en rez-de-chaussée. Couverture ancienne. Présentation correcte côté place, cour arrière et dépendances en mauvais état (toiture percée, désordres de charpente manifeste).

Critères : corps de bâtiment sur la place à conserver ; participe à la délimitation de celle-ci. En cas de réfection de la toiture, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.

6.2. RUE DE WESTHALTEN :



N°6 – fin XVIe – début XVIIe siècles, maison en maçonnerie enduite, et extensions plus tardives sur rue. Porche de cave. Belles fenêtres à meneaux. La partie sur rue, plus basse, est plus tardive

Critères : Etat moyen. Rare cas de conservation d'ouvertures à meneaux. En cas de réfection de la toiture, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.

6.3. RUE DE LA LAUCH :



N° 13 –XVIIIe – XIXe siècles, peut-être sur bases plus anciennes. Ferme-cour de vigneron avec porche voûté surbâti sous habitation (daté 1777). Vue de la façade sur la place Notre-Dame, à g. le pignon du N°7 de cette place.

Critères : couvertures refaites en tuiles plates sans lucarnes, à maintenir en l'état. Déficit d'occupation apparent. Ravèlement de façade souhaitable.



N° 24 – XVIe – XVIIe siècles, peut-être sur bases plus anciennes, ancienne ferme-cour de vigneron élevée sur cave en rez-de-chaussée. Position marquante au carrefour de la rue du moulin. Passage charretier surbâti d'une extension en colombages.

Critères : bel ensemble marquant un angle de voies, très visible, à conserver et maintenir en l'état (maison est dépendances) avec couvertures sans lucarnes.

6.4. RUE DU MOULIN :



N° 2 – XVIe – XVIIIe ou XIXe siècles, peut-être sur bases plus anciennes. Ferme-cour de vigneron à bâtiments dissociés, passage charretier à porche voûté surbâti d'une extension en colombages.

Critères : Etat moyen. Bel ensemble marquant un angle, dans la continuité du 24 rue de la Lauch, à conserver et maintenir en l'état avec couvertures sans lucarnes ou en limitant le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.



N° 20 – XVIIIe – XIXe siècles. Ferme-cour de vigneron à bâtiments dissociés, toiture à croupes, cave en rez-de-chaussée à entrée voûtée.

Critères : Etat moyen. Ensemble susceptible d'entrer en mutation. Maison à conserver et maintenir en l'état. En cas de réfection de la toiture, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.

6.5. RUE DU FOSSE :



N° 2 – XVIIe – XIXe siècles, peut-être sur bases plus anciennes. Grande ferme-cour passage charretier à porche à linteau droit surbâti d'une extension de l'habitation.

Avis : Etat moyen. Bel ensemble paraissant susceptible d'entrer en mutation, à conserver et entretenir en l'état. En cas de réfection de toitures, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.

6.6. RUE DE LA CHAPELLE :



N° 23 – XVIIe – XVIIIe siècles. Grande ferme-cour avec la partie la plus ancienne en angle, passage charretier à porche voûté (1781) surbâti d'une extension de l'habitation.

Avis : Etat moyen. Bel ensemble paraissant susceptible d'entrer en mutation, à conserver et entretenir en l'état. En cas de réfection de toitures, éviter les lucarnes ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires.

6.7. RUE DE BAER :



N°22 –XIXe s. ? Petite maison de vigneron en maçonnerie, avec porche surbâti en extension latérale. Morphologie étriquée résultant probablement de densification suite à partages successoraux et.

Critères : Etat moyen, couverture sans lucarnes. Valeur d'usage réduite en raison de la faible emprise, mais position intéressante, marquant l'angle avec la rue du fossé.

6.9. RUE DU VIGNOLE :



N°1 – XVIIIe – XIXe s., ferme de vigneron en maçonnerie avec porche à linteau droit sur rue formant passage et entrée de cave.

Critères : Intéressante position en chicane rendant la maison très visible. Etat moyen, fissure dans maçonnerie à l'angle sur rue. Conservation de la toiture sans lucarnes. Ravalement et consolidation éventuelle souhaitables.

6.8. RUE DE L'EGLISE :



N°1 – XVIe – XIXe s. Ancienne ferme-cour, avec porche (1590) en dépendances accolées. Cave transformée en rez-de-chaussée habitable.

Critères : Etat moyen. Ensemble marquant de façon intéressante l'angle avec la rue de la Lauch, volumes (maison et dépendance) à conserver et entretenir en l'état. Couverture refaite sans lucarnes, mains-courantes trop volumineuses. Ravalement souhaitable, menuiseries anciennes en partie conservées et entretenues.



N°23 - 25 – XVIe - XVIIIe s. : anciennes fermes de vigneron en maçonnerie avec porches sur rue, celui du N°25 étant surbâti d'un grenier ou fenil à colombages. Dans la continuité, intéressant bâtiment annexe du N°27, rue du Fossé, à colombages en encorbellement et demi-croupe en surplomb.

Critères : Conservation du porche voûté et de celui surbâti en colombages du N°25, ainsi que du bâtiment agricole faisant partie de la propriété N°27, rue du Fossé au volume de toiture très particulier. Ces dispositions composent un ensemble pittoresque et original.



N°12 – XVIIe – XIXe s., ancienne ferme de vigneron avec étage en colombages (enduits) en léger encorbellement. Entrée charretière voûtée, datée (1691 ?). Les traces de l'arrachement du corps sur rue du N°14 sont visibles en pignon du N°12.

Critères : Etat moyen. Bâtiment maintenant la continuité de l'alignement après disparition du corps mitoyen du N°14, et paraissant susceptible d'intervention. Maintien de la toiture sans lucarnes, ou en limiter le nombre et la taille, avec dessins préliminaires. Ravalement et mise à jour des colombages souhaitables.

