



Monsieur Aimé LICHTENBERGER
Maire de Pfaffenheim
Mairie
1, place de la Mairie
68250 PFAFFENHEIM

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

Guebwiller, jeudi 21 juin 2018.

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

Monsieur le Maire,

Par courrier, reçu le 16 juin 2017, vous nous avez notifié votre projet du Plan Local d'Urbanisme de Pfaffenheim arrêté le 9 mai 2017.

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

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

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

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

Point 1 - L'encadrement résidentiel

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

- densité : 20 logements/ha
- typologie des nouveaux logements : 20 % de logements collectifs ou individuels groupés et 80% de logements individuels au maximum
- enveloppe urbanisable en extension : 4,1 ha (réserve foncière comprise)
- production de 30% des nouveaux logements par densification du tissu urbain (recommandation)

Point 1.1 - L'évolution démographique

Le projet de la commune prévoit 115 habitants supplémentaires à l'horizon PLU, soit de 1 355 à 1 470 habitants (environ 0,6% de croissance par ans pour une projection de 15 ans).

Le rythme de croissance envisagé par la commune correspond à la tendance moyenne prévue par le SCoT. Il traduit la volonté politique de maîtriser son évolution démographique.

Point 1.2 - La production des logements

Le projet de la commune repose sur un besoin de production de 88 logements. Ce chiffre intègre les besoins pour l'accueil des habitants supplémentaires mais également les facteurs démographiques récents, tels que la décohabitation, le desserrement de ménages, l'augmentation de l'espérance de vie.

En matière de logement, la volonté politique est de proposer un panel de logements attractif tout en maîtrisant la consommation d'espace :

- développer une offre d'habitat équilibrée tant par la taille que par le statut,
- proposer une offre diversifiée
- faire face aux besoins nés de la réduction de la taille des ménages.

Le SCoT souligne que le projet de la commune répond aux besoins d'accueil des habitants et sa diversité participe à son attractivité. La commune a la volonté d'améliorer l'équilibre entre les différentes formes d'habitat pour répondre aux besoins en logements de populations spécifiques (offre locatives notamment pour les jeunes ménages).

Point 1.3 - Le besoin en foncier

Pour rappel le SCoT a fixé une superficie maximale de 3,1 ha comme enveloppe foncière autorisée en extension pour Pfaffenheim à laquelle s'ajoute une réserve foncière fixée à 1 ha.

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

- 23 logements vacants réaffectés à de l'habitat
- 40 logements en intra-muros

Le SCoT félicite la commune qui met en œuvre une politique de renouvellement urbain qui contribue à limiter la consommation foncière. Avec un taux de construction des nouveaux logements d'environ 70%, le projet de la commune est ambitieux malgré des problèmes liés à la rétention foncière.

Concernant l'analyse du foncier en extension, c'est-à-dire en dehors de l'enveloppe urbaine de référence :

- AU (rue du Riesling au nord –ouest du village) : 1,34 ha
- AU (Rossgartenweg au sud –ouest) : 1,32 ha
- UC : 1,6 ha

Soit un total de 4,26 ha.

Ces surfaces sont légèrement supérieures à celles octroyées par le SCoT mais restent compatibles, d'autant plus que le secteur AU (Rossgartenweg au sud –ouest) de 1,32 ha devra faire l'objet d'une révision du PLU pour être ouvert à l'urbanisation. Une attention particulière à l'usage économe du foncier sera portée lorsque ce secteur sera ouvert à l'urbanisation.

Par ailleurs, le SCoT félicite la commune qui à travers son projet PLU met en œuvre une politique de maîtrise de la consommation d'espace :

- la localisation des zones en extension permet de contenir l'enveloppe urbaine de la commune,
- la commune favorise les constructions en zones urbaines (mobilisation des dents creuses).

Point 1.4 - La typologie des nouveaux logements

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

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

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

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

Observations du SCoT :

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

- des opérations avec une part minimale de 20% de logement intermédiaires-collectifs

L'OAP AUa rue du Riesling permettra de construire : 5 logement intermédiaires-collectifs.

Nous notons que 88 logements sont programmés à l'horizon PLU dont environ 70% en densification ce que nous félicitons (notamment dans le secteur UC). La densité résidentielle retenue par la commune (20 log/ha) et la taille de certaines parcelles permettront à la commune de produire 20% de logement intermédiaires-collectifs de ce secteur.

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

Point 1.5 - Les densités

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

Pour Pfaffenheim, la densité brute moyenne à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension doit être supérieure ou égale à 20 logements/ha. Les OAP imposent cette densité minimale. Le SCoT soulève que la commune favorise la densité des opérations dans un souci d'économie d'espace y compris à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Point 2 - Les orientations générales en matière économique et commerciale

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

Point 2.1- Le potentiel agricole

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

La poursuite du développement de ce secteur est souhaitée :

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

La commune entend jouer son rôle et a fait le choix de soutenir l'activité agricole et viticole en permettant des constructions et installations nécessaires à une activité agricole dans la zone d'activité communale.

Par ailleurs le SCoT a relevé que zones (Ab, Ae, Aei, Ai) font l'objet de STECAL. Nous recommandons de revoir les périmètres de ces secteurs et de les limiter aux constructions existantes et à leurs abords.

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

Point 2.2- Le potentiel touristique

Le secteur du tourisme est identifié comme secteur identitaire à renforcer dans le volet économique du SCoT. Cela suppose notamment la mise en place de conditions de création d'un nombre suffisant d'hébergements touristiques et d'autre part des projets touristiques valorisant les atouts du territoire.

Pfaffenheim n'est pas identifiée comme un secteur privilégié pour l'accueil d'hébergements et sites touristiques d'envergure. Cependant, la commune fait partie d'un territoire très riche en matière d'offre touristique, culturelle et de loisirs et a donc la possibilité d'accueillir et de développer des hébergements de petite capacité, c'est-à-dire, inférieure à 30 lits marchands.

La commune entend favoriser le développement touristique par la mise en place d'un projet d'hébergement touristique notamment sous forme de gîtes.

Elle soutient les activités liées au tourisme notamment autour du site de l'Osenbuhr dans le respect du site et de son patrimoine.

Enfin, la commune donne une importance à la sauvegarde du patrimoine bâti historique ce qui contribue également à son attractivité touristique.

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

La commune de Pfaffenheim dispose d'un espace à vocation économique recensé en zone de type 3 pour le SCoT, c'est-à-dire à rayonnement communal. Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, viticoles et de services.

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

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

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

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

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

La commune est fortement concernée par des périmètres de protection des milieux naturels remarquables : Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, corridors d'importance régionale.

Les orientations du PLU permettent d'atteindre ces objectifs. Nous pouvons citer par exemple :

- Interdire les constructions dans les espaces naturels et forestiers,
- Interdire la construction sur des espaces naturels et/ou sensibles sur le plan visuel ou environnemental
- Classer en zone naturelle ou agricole les espaces constituant des unités paysagères participant et assurant une diversification environnementale ou paysagère : les secteurs de jardins, vergers

- Protéger les éléments patrimoniaux du paysage, limiter l'impact de l'urbanisation sur les paysages
- Préserver les continuités écologiques (trames vertes et bleues), notamment le corridor du piémont d'importance suprarégionale, les corridors d'importance régionale et d'importance communale (trame au sein de l'espace viticole)

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

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

Pour les villages, l'articulation se fera principalement :

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

Le projet PLU a intégré cet enjeu, notamment :

- dans les liens que la commune développe avec le pôle d'ancrage de Rouffach, qui présente une desserte TER,
- en intégrant le projet cyclable Hattsatt-Pfaffenheim-Rouffach-Gundolsheim-Merxheim qui est inscrit au SCoT,
- les problématiques de mobilité ont systématiquement été traitées dans les OAP.

Plus globalement :

- avec le maintien et le renforcement des modes doux au sein de l'agglomération

Enfin la commune a engagé une réflexion sur le centre urbain du village en termes de stationnements, de circulations autour du réaménagement de la place de la mairie. Cela contribuera à modifier les pratiques en termes de mobilité et à valoriser l'espace public.

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

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

Par ailleurs, le règlement prévoit toutes les prescriptions nécessaires à son déploiement.

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

Le SCoT fixe deux grandes orientations :

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

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

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

- autoriser les dispositifs d'énergie renouvelable,
- chercher à maintenir les liaisons douces à l'échelle du village.

Dans les OAP des recommandations en matière de développement durable pourraient être indiquées, par exemple :

- Opter pour des revêtements de voirie écologique,
- Développer des formes d'habitat qui favorisent les économies d'énergie et encourager le déploiement des énergies renouvelables,
- Installer des dispositifs de réutilisation des eaux de pluie,
- Proposer un éclairage des espaces publics devant s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse,
- Limiter l'imperméabilisation des surfaces, notamment en matière d'aires de stationnement,
- Utiliser des matériaux sains dans la construction réduisant l'empreinte écologique des bâtiments : menuiseries en bois ou alu, isolants végétaux naturels, murs en ossature bois ou brique de terre cuite....

Le SCoT rappelle que depuis l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2017, la Communauté de communes du Pays de Rouffach Vignobles et Châteaux a intégré le PETR du Pays Rhin-Vignoble Grand Ballon.

Le PETR Rhin-Vignoble-Grand Ballon élabore un Plan Climat Air Energie Territorial règlementaire pour le compte des ses Communautés de communes membres dont celle du Pays de Rouffach Vignoble et Châteaux.

Par ailleurs, la commune fait partie d'un territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV). A cet effet, la commune a engagé des actions en matière d'économie d'énergie, par exemple la modernisation de l'éclairage public, qu'il convient de souligner. Dans le cadre de TEPCV, d'autres actions sont portées par le PETR du Pays Rhin-Vignoble-Grand Ballon notamment :

- la rénovation de bâtiments publics,
- développement des énergies renouvelables (énergie photovoltaïque, chauffe-eau solaire, chaufferies bois, etc.).

A cet effet, nous recommandons, dans l'Evaluation Environnementale du projet de la commune (page 171), de changer et de compléter les informations en se référant à celles du SCoT (au volet 5, page 108).

Point 6 - Règlement

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

Article UA

7.1 : Etale => Egale

11.3 : - Il manque un espace avant le paragraphe

- Le titre n'est pas compréhensible

Proposition : « Toitures autres que celles des bâtiments ou équipements publics »

11.3.1 : 45° (il manque le symbole degré)

11.3.4 : « -dont l'emprise totale ne dépasse pas 25m² - » =>le dernier tiret est vert

11.4.2 : « pierres de pays » => Préciser quelle(s) pierre(s)

Ex : Grès,...

⇒ Apparaît plusieurs fois dans le règlement

Article UC

« Elle comprend le secteur **UCa** situé sur les coteaux viticoles, présentant une sensibilité paysagère particulière **de ce fait**" et le secteur **UCs** dédié aux équipements publics de sports et loisirs, comprenant notamment la salle polyvalente, le terrain de foot et la caserne des pompiers. » => supprimer les mots : *de ce fait*"

2.5 : « ~~10.4~~ » à supprimer

11.3 : « y compris secteur UCa, » => la virgule est rouge

Article UE

« 2.3 » est utilisé deux fois

10.2 : « secteur UE a » => espace à supprimer : EUa

13.2 : « ...espace à planter } » => La parenthèse barrée est à supprimer

Article A

1.7 : Phrase mal tournée : « La destruction de tout élément repéré au plan de zonage par **la trame** « éléments **de la trame** verte protégée » au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. »

Proposition : *La destruction de tout élément repéré au plan de zonage par les « éléments de la trame verte protégée » au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.*

4.2 : « ...construction nouvelle. En outre, ... » => Ajouter un point

9 : « L'emprise **au faîtage** des bâtiments annexes à une maison d'habitation est limitée à 30 m². » => Supprimé la mention « au faîtage »

10 : « (à voir si exception pour équipement collectif) » => à supprimer

Article N

2.2 c : « un abri de chasse sous réserve des conditions définies par le PPRI de la Lauch et à condition qu'il soit : » => Ne pas barrer le t

7 : « Sauf contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point qui en est le plus proche sur la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. » => Corriger : (h/2)

10 : « En ce qui ce qui concerne les constructions » => Supprimer les mots en trop

Annexes

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT :

- Revoir la mise en page
- Problème dans les titres

Conclusion

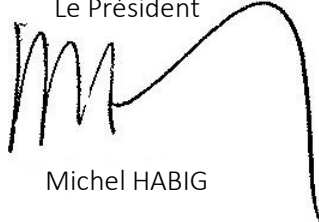
La commune a élaboré un projet cohérent avec des prévisions de développement réalistes dans le respect des principes de développement durable.

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

La préservation de l'identité patrimoniale et viticole de Pfaffenheim ressort très fortement dans le projet.

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

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

Le Président

Michel HABIG