

# 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

<b>1. Contexte relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée et exposé des motifs .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2. Justification de l'intérêt de la modification à apporter .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Dispositions modificatives .....</b>	<b>5</b>
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
<b>4. Les incidences de la modification simplifiée .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Justifications par rapport aux documents supra-communaux.....</b>	<b>11</b>
<b>6. Justifications par rapport à la procédure .....</b>	<b>11</b>
<b>7. Contenu du dossier.....</b>	<b>12</b>



# **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.

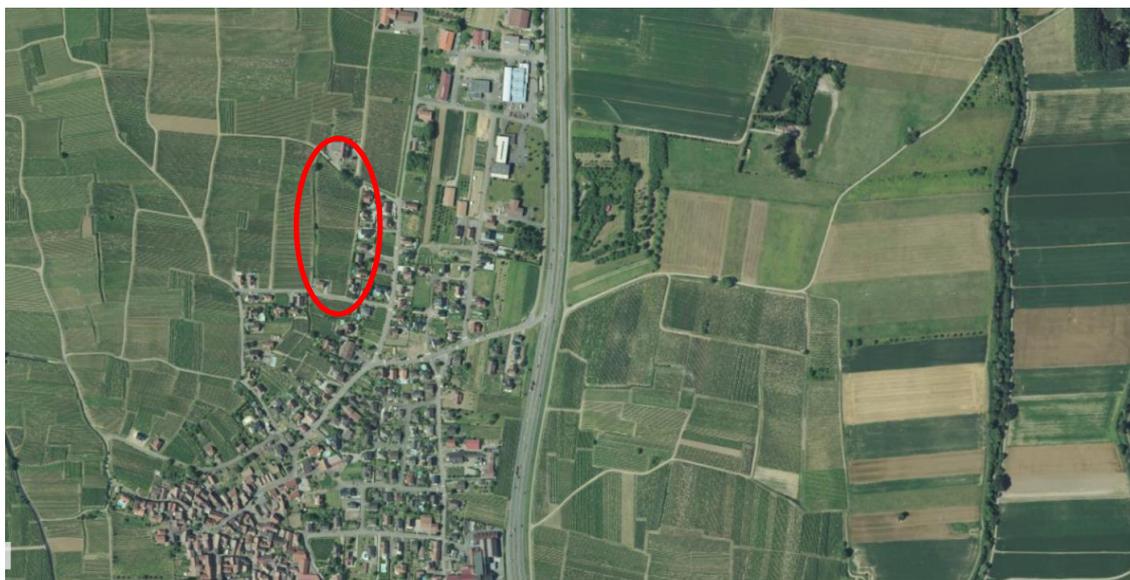
## 2. Justification de l'intérêt de la modification à apporter

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. »



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.



## 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 janvier20 : 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'ordonnement 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'ordonnement 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 d'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



