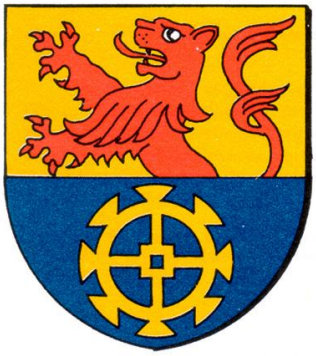
PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification simplifiée n°1

Document de travail

Uffheim



1. Note de présentation

Valant rapport de présentation de la modification du P.L.U., complémentaire au rapport de présentation du P.L.U. approuvé

Avril 2025

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE 3

1.1. LES BESOINS ET LES OBJETS DE LA MODIFICATION 3
1.2. LA PROCEDURE 3
1.3. LES ETAPES 3
1.3.1. L'éventuelle évaluation environnementale 3
1.3.2. La mise à disposition du public 4

2. LES MOTIFS DES CHANGEMENTS 4

3. LES DISPOSITIONS MODIFICATIVES 10

3.1. LES PLANS DE ZONAGE OU REGLEMENTS GRAPHIQUES 10
3.2. LE REGLEMENT ECRIT 12
3.2.1. La protection du patrimoine ancien 12
3.2.2. Les toitures 12
3.2.3. Les murs de soutènement 13

4. LES INCIDENCES DES CHANGEMENTS 14

1. Le contexte

1.1. Les besoins et les objets de la modification

La commune de Uffheim dispose d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé le 15 mai 2017.

Aujourd'hui, une modification du PLU est nécessaire pour encadrer les opérations immobilières dans la commune, compte tenu de leurs caractéristiques actuelles, et ce afin :

- d'éviter une banalisation forte du village,
- et de préserver ses atouts principaux et son cadre de vie.

Le patrimoine ancien remarquable du village est ainsi identifié pour être préservé de la démolition et pour garantir le maintien des spécificités de la commune.

De plus, les règles sur les toitures sont renforcées et des prescriptions concernant les murs de soutènement sont introduites.

1.2. La procédure

La modification simplifiée du PLU entre dans le champ défini par l'article L153-36 du code de l'urbanisme : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Une modification de PLU est une modification de droit commun, concernée par l'article L153-41 du code de l'urbanisme, dans les cas suivants :
« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Aucune des dispositions modificatives présentes n'ayant d'effet sur un de ces points, la modification du PLU peut être effectuée selon une procédure simplifiée.

1.3. Les étapes

1.3.1. L'éventuelle évaluation environnementale

La MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) doit être saisie à un stade précoce de la procédure de modification du PLU.

Elle juge si une « évaluation environnementale » du projet de document d'urbanisme est nécessaire, notamment pour estimer plus précisément ses incidences sur l'environnement.

L'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois à compter de la saisine pour notifier, au Maire, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution affectant le PLU.
L'absence de décision au terme de ce délai vaut avis de ne pas réaliser une évaluation environnementale.

1.3.2. La mise à disposition du public

Avant la mise à disposition du dossier de modification pour le public, le maire notifie le projet aux personnes publiques associées (Etat, Région, Collectivité Européenne d'Alsace, Communauté d'Agglomération, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des métiers, Chambre d'agriculture, syndicat mixte chargé du Schéma de Cohérence Territoriale, …).

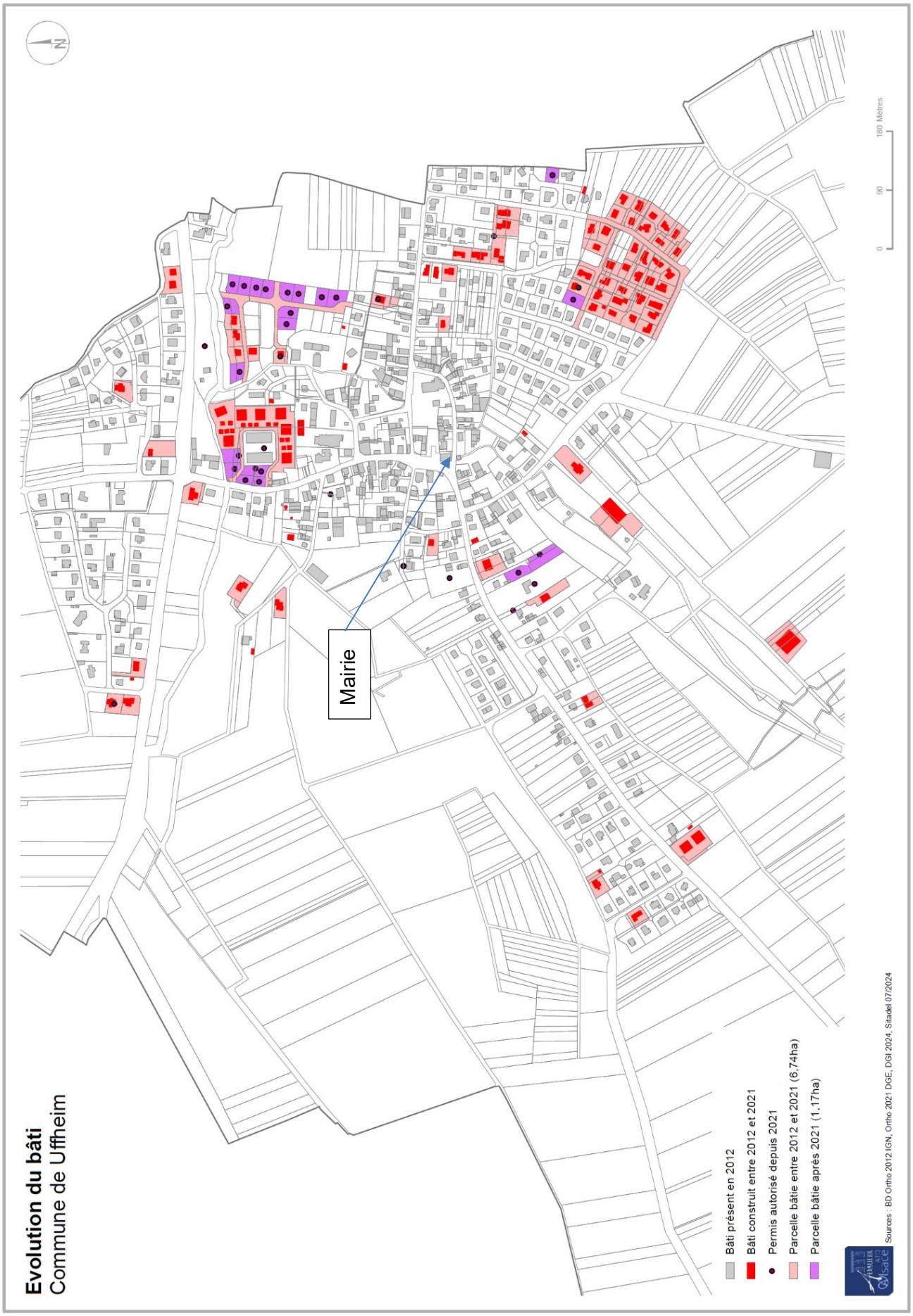
Le projet de modification, et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

A l'issue de la procédure, le projet, éventuellement modifié de façon mineure pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et des observations du public, est approuvé par délibération du conseil municipal.

2. Les motifs des changements

La population de Uffheim a dépassé 1000 habitants en 2021, augmentant de 20% en 6 ans.
Le nombre de résidences principales dans le village a crû de 70 unités de 2015 à 2021.

La carte qui suit illustre la forte dynamique constructive de la dernière décennie, de 2012 à mi-2024.


Evolution du bâti
Commune de Uffheim
Mairie
Bâti présent en 2012
Bâti construit entre 2012 et 2021
Permis autorisé depuis 2021
Parcelle bâtie entre 2012 et 2021 (6,74ha)
Parcelle bâtie après 2021 (1,17ha)
Sources : BD Ortho 2012 IGN, Ortho 2021 DGE, DGI 2024, Sitadel 07/2024
0
90
180 Mètres
N

De façon générale, les constructions récentes, en cours, ou faisant l'objet de demandes de permis, ou les réaménagements de constructions anciennes, sont parfois en rupture avec le tissu bâti existant, sans forcément faire l'objet d'ambition architecturale, et risquent, en se multipliant, de perturber fortement l'harmonie paysagère du village et sa qualité de vie.

En effet, les tendances actuelles, souvent mues par une volonté d'économie financière, favorisent notamment des toitures sans lien avec l'environnement rural et l'identité historique du village.

D'autre part, il est apparu aussi que le cas particulier des clôtures surmontant les murs de soutènement, qui se multiplient, devait être règlementé.

La hauteur maximale de ce type de mur doit aussi être prévue, du fait des reliefs qu'une partie du village présente, et pour éviter d'imposants point noirs paysagers, un désagrément trop important pour le voisinage et le cloisonnement de l'espace.

La pression immobilière peut donc entraîner une banalisation des espaces bâtis du village, mais fait aussi peser un risque de disparition progressive de son patrimoine historique.

La tendance actuelle est en effet à la démolition de maisons anciennes qui ne sont pas forcément dégradées, car il est plus rentable de les supprimer, et d'utiliser leur terrain pour des opérations de créations de logements collectifs plus denses, que de les rénover.

Certains propriétaires des maisons anciennes remarquables font pourtant l'effort de mettre en valeur leur patrimoine lors d'une rénovation.

La municipalité a fait réaliser une étude du patrimoine du village par des experts en constructions anciennes, afin de distinguer les édifices à protéger.

Des éléments ont ainsi été identifiées pour leur caractère exceptionnel ou représentatif de l'architecture et des activités rurales traditionnelles.

Cette étude a été utilisée pour renforcer la liste des bâtiments à conserver par l'intermédiaire du PLU et de sa modification, en fonction de leur état, de leur localisation et de leur usage actuel.

Par ailleurs, les possibilités de réaliser des toitures terrasses ou « plates » doivent être davantage encadrées, pour accompagner les mesures de protection du patrimoine et du paysage urbain, compte tenu de la généralisation de ce type de couverture.

A titre d'exemple, on peut citer le dernier quartier construit dans le village, autour des rues de Cerisiers et Bifang : une trentaine de maisons dont la plupart se présente sous une forme cubique avec des toitures plates.

Il ne s'agit pas de bannir ce genre de constructions du village, mais il est évident que sa juxtaposition avec des éléments du patrimoine plus ancien risque de perturber fortement l'harmonie de certaines rues.

On peut en effet citer quelques bâtiments anciens qui enrichissent encore le paysage et le cadre de vie.

Le nombre des cours d'eau et la situation d'Uffheim au carrefour de la plaine rhénane et les premières collines orientales du plateau sundgauvien expliquent la présence de moulins dans le village :

- la Mattenmühle (rue d'Altkirch)

Il est situé à la limite des bans de Sierentz et d'Uffheim, en aval du village où se rencontrent 3 cours d'eau.
Cité dès 1590 et restauré en 1605, le moulin a été reconstruit au lendemain de la Guerre de Trente Ans ;

- la Werbenmühle (rue du 20 novembre)

Sur le Fischbach, le moulin à farine emprunte son nom à la colline du Werben.
Huilerie convertie en moulin à grain, il aurait été créé en 1717 ;

- la Fuschsmühle (rue du moulin)

Dans un parc sur les rives du ruisseau, le moulin à farine fonctionna jusqu'en 1935 ;

- la Mittleremühle (rue de la Liberté), avec son annexe huilerie toujours intacte ;

- l'Obermühle (rue des Sources)

Des archives mentionnent déjà en 1284 ce moulin à farine.
Il fut reconstruit après la guerre de Trente Ans.

Par ailleurs, le patrimoine ancien dans le village se répartit en 2 grands groupes :

- petites maisons en pan de bois, en rez-de-chaussée, ainsi que des fermes monobloc,
- grandes fermes à cour ouvertes.

On trouve notamment, au fil des rues :

- dans la rue du 20 novembre : petit logis du 18ième siècle, avec dépendances, vaste ferme-cour avec baies du 19ième siècle, maison datée de 1667, maison avec four à pain et grange très longue, maisons du 18ième siècle, fermes du 17ième siècle, ancien restaurant de la première moitié du 19ième siècle, bâtiment de la première moitié du 20ième siècle, maison de la seconde moitié du 17ième siècle-début 18ième siècle, ancienne forge, …

- dans la rue de la liberté : grange ancienne, logis millésimé 1687, …

- dans la rue Roche : ancienne ferme-bloc du 17ième siècle, ancienne synagogue datant de 1900 et transformée en maison, …

- dans la rue du général Béthouard : corps de ferme avec logis millésimé 1610, avec dépendances, fermes du 17ième siècle, maison Renaissance millésimée 1606, maison du 18ième siècle, fermes du 18ième siècle, …

- dans la rue de l'église : maisons du 18ième siècle, maison de la fin du 16ième siècle-début du 17ième siècle, …

- dans la rue de la fontaine : maisons à colombages, maisons du 18ième siècle, ferme-cour, ferme du 17ième siècle, …

- dans la rue du moulin : maison du 18ième siècle, …

Gruss aus
Uffheim.
Spezereihandlung A. Soret.
Schule und Gemeindehaus.
Kirche.
Synagoge.
Verlag von A. Soret, B. Netter Colmar

Kirche
Gasthaus u. Spezereihandlung von J. Soret
Schul- u. Gemeindehaus
Gruß aus Uffheim b. Sierenz

UFFHEIM
ALSACE

3. Les dispositions modificatives

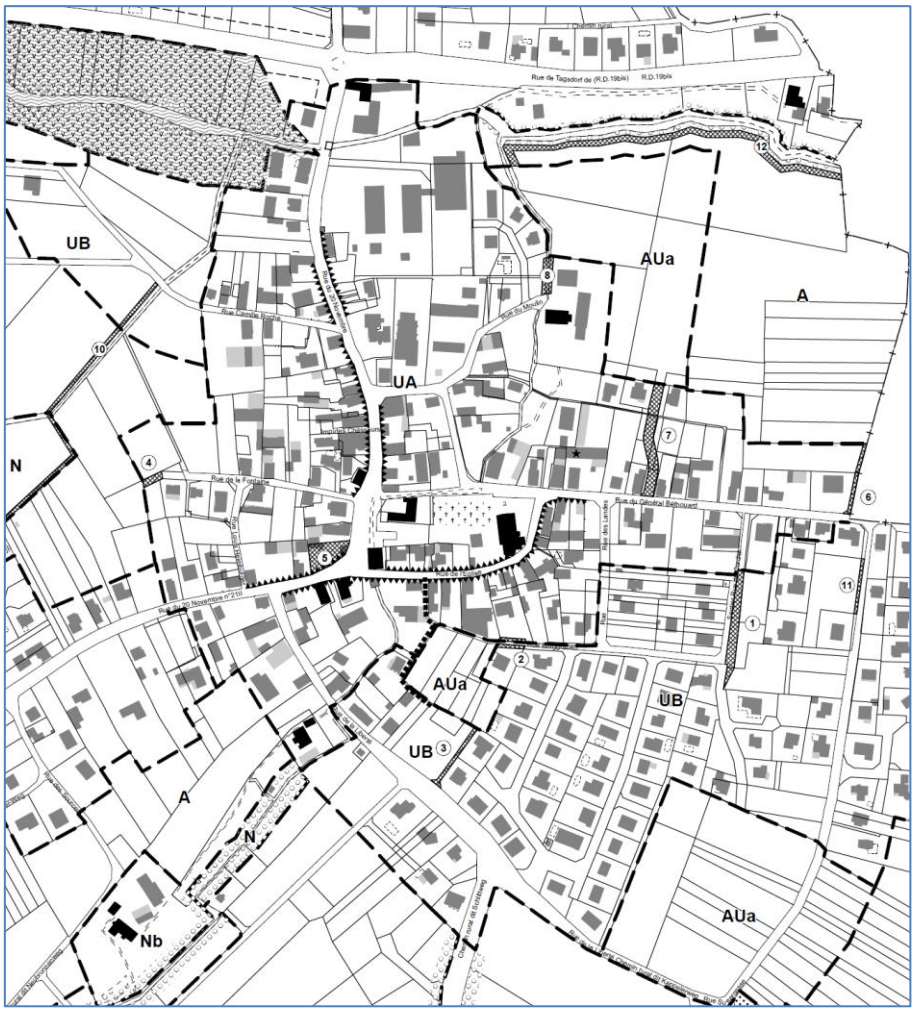
Les changements apportés au PLU par la modification simplifiée n°1 concernent les plans de zonage et le règlement écrit.

3.1. Les plans de zonage ou règlements graphiques

Le dossier de PLU comporte 2 plans de zonage ou « règlements graphiques » : 1/5000 pour le ban communal et 1/2000 pour un zoom sur le village.

Les plans du PLU de 2017 montrent une douzaine de bâtiments à conserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme[1].
Le règlement écrit du PLU explicite les règles permettant cette protection de bâtiments.

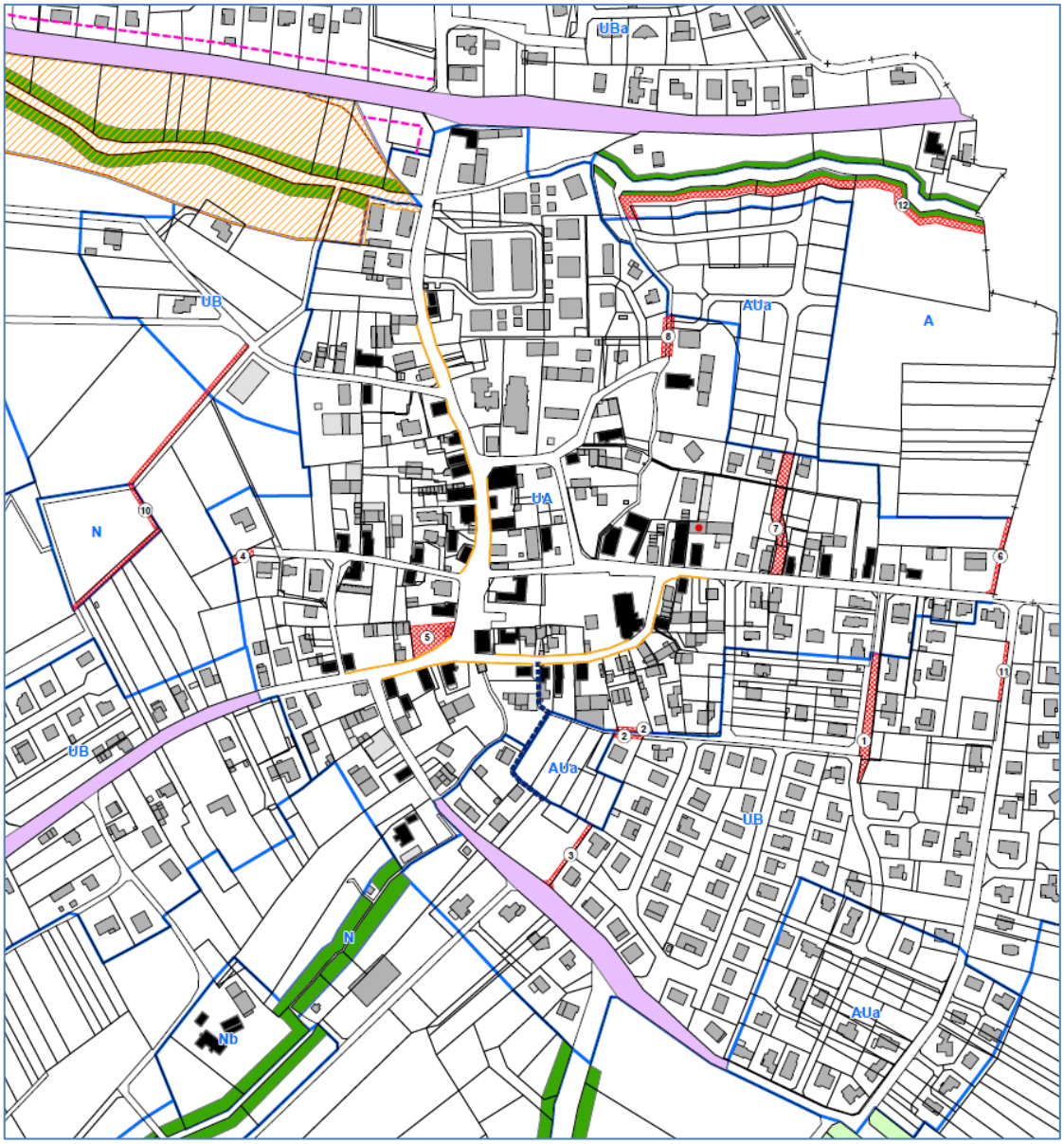
Ils figurent en noir sur l'extrait suivant :



[1] « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

La modification simplifiée du PLU ajoute une trentaine de bâtiments supplémentaires à préserver.

Ils sont représentés en noir sur l'extrait des plans de zonage modifiés suivant :



Par ailleurs, la modification du PLU permet la réglementation des toitures de faible pente sur les maisons le long des rues passagères, vitrines de la commune.
Cela concerne la zone UB, périphérie du centre ancien (en noyau ancien UA les maisons à toiture basse sont interdites).

Ces rues sont représentées en couleur rose sur l'extrait de plan qui précède.

3.2. Le règlement écrit

3.2.1. La protection du patrimoine ancien

Le règlement du PLU de 2017 stipule que les bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du code l'urbanisme, et repérés en noir sur les plans de zonage : « pourront faire l'objet de travaux de rénovation, d'extension, de transformation, de réaménagement et de réhabilitation sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction d'origine ».

Le règlement modifié détaille ces prescriptions :

Les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérés en couleur noire sur les plans de zonage (règlements graphiques), pourront faire l'objet de travaux de rénovation, d'extension, de transformation, de réaménagement et de réhabilitation, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction d'origine, donc le cas échéant : colombages apparents, aspect de la toiture (pentes, nombre de pans, demi-croupes, brisis, auvents, …), lucarnes, hauteur totale, aspect des ouvertures d'origine, implantation et emprise au sol (extensions possibles), balcons, galeries ou coursives, …

Ces précisions sont apportées dans toutes les zones ou secteurs comprenant des constructions protégées : UA (centre ancien), UB (périphérie du centre ancien), Nb (site du moulin de l'Obermühle).

3.2.2. Les toitures

Les toitures sont règlementées de la façon suivante dans le PLU de 2017 :

- En zone UA :

La pente des toitures ne pourra être inférieure à 40° sauf pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment principal ainsi que pour les annexes au bâtiment principal pour lesquelles les toits plats ou à faible pente sont notamment autorisés.

- En zone UB :

La pente des toitures n'est pas réglementée, les toits plats, les toitures-terrasses et végétalisées sont notamment autorisées.

Pour la zone UA, la modification du PLU fixe le gabarit maximal des bâtiments annexes susceptibles de présenter des toitures inférieures à 40° :

La pente des toitures ne pourra être inférieure à 40° sauf pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment principal ainsi que pour les annexes au bâtiment principal à condition que ces dernières présentent :

- une emprise au sol inférieure à 20 m²,
- et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, en tout point de la construction.

De plus, une seule construction annexe de ce type est autorisée pour chaque propriété.

Dans la zone UB, le règlement du PLU modifié introduit des restrictions pour les toitures en bordure des voies principales du village, en cohérence avec celles qui s'appliquent dans le noyau ancien :

La pente des toitures n'est pas réglementée, les toits plats, les toitures-terrasses et végétalisées sont notamment autorisées.
Toutefois, pour les constructions situées en première profondeur par rapport à la voie publique, de part et d'autre des rues repérées sur le plan de zonage 3a. (rue d'Altkirch, rue du 20 novembre, rue de la Liberté) :
La pente des toitures ne pourra pas être inférieure à 40° sauf pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment principal.
Les pentes de toitures inférieures à 40° sont autorisées pour les constructions annexes au bâtiment principal, à condition que ces dernières présentent :

- une emprise au sol inférieure à 20 m²,
- et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, en tout point de la construction.

De plus, une seule construction annexe de ce type est autorisée pour chaque propriété.

3.2.3. Les murs de soutènement

La modification du PLU introduit une règlementation des clôtures surmontant un mur de soutènement, ainsi que de la hauteur maximale de ce mur, dans les zones d'habitat UA, UB et AU (zones d'extension du village) :

Un mur de soutènement ne pourra pas excéder une hauteur de 1 mètre et pourra être surmonté :

- sur rue, d'un grillage dont la hauteur ne pourra pas excéder 1 mètre ;
- sur limite séparative, d'un dispositif à claire-voie sachant que la hauteur totale (mur + claire-voie) ne pourra pas excéder 2 mètres.

Tout mur de soutènement sera soumis à déclaration préalable.
Le point de référence du calcul de la règle de hauteur est :

- le niveau de l'emprise publique, privée ou du chemin d'accès privatif desservant la propriété pour l'avant et les côtés ;
- le terrain naturel existant avant les travaux pour l'arrière.

Ces règles s'appliquent également aux murs situés à moins de 2 mètres de l'alignement et des limites séparatives.

4. Les incidences des changements

Les rues principales du cœur du village se caractérisent par une succession de fermes et maisons anciennes, symboles historiques et paysagers importants.

La réutilisation des bâtiments sera favorisée, la taille de certaines constructions étant d'ailleurs idéale pour l'aménagement éventuel de logements collectifs.

Le village sera ainsi sauvegardé de la destruction de son patrimoine le plus valorisant, qui ne sera pas remplacé par des opérations immobilières communes qui pourraient banaliser le cadre de vie.

L'organisation traditionnelle spécifique sera conservée, tout en permettant d'offrir un cadre original et qualitatif aux nouveaux logements.

Les caractéristiques des bâtiments ruraux sont encore prégnantes dans le cadre de vie (structures en bois, toitures avec auvents, …).

La physionomie du tissu bâti serait considérablement modifiée par une multiplication de toitures incongrues par rapport à l'harmonie d'ensemble.

L'homogénéité actuelle du paysage dans le cœur du village, à laquelle participent fortement les formes des toitures, ne pourra pas être perturbée et dégradée par l'introduction de toitures de types trop hétérogènes.

Les règles introduites pour limiter la hauteur des murs de soutènement et de leurs clôtures permettront d'éviter les excès injustifiés dans la reconfiguration des terrains, la fermeture du paysage et les désagréments pour le voisinage.

Mais on peut aussi remarquer qu'un mur de soutènement non limité peut mesurer plusieurs mètres de haut, alors qu'il s'agit d'un ouvrage complexe beaucoup plus sollicité qu'un mur de clôture.
S'il n'est pas conçu et construit avec de multiplies précautions, il risque de se renverser ou de s'effondrer en mettant en péril la sécurité de personnes ou de biens.

Les restrictions apportées participent donc également à la prévention de ce type d'incidents.

On peut ajouter que la présente modification du PLU est compatible avec les orientations du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de Saint-Louis Agglomération approuvé en 2022, et avec celles du PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) de la même collectivité.
En effet, les dispositions modificatives n'ont pas d'effets sur ces orientations.
Saint-Louis Agglomération a approuvé son Plan Local de l'Habitat (PLH) en décembre 2022.
Ce document est applicable sur la période 2023-2028.
Les prescriptions incitant à la mutation, rénovation, réutilisation, densification des constructions existantes s'inscrivent en phase avec le PLH.

ALSACE
Collectivité européenne

DAUHR
ATD
Alsace