

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



COMMUNE DE

**MEMMELSHOFFEN**

Elaboration : le 23/01/2012

Modification simplifiée : le 20/12/2023

**NOTE DE PRESENTATION**

**A ANNEXER AU RAPPORT DE PRESENTATION**

**MODIFICATION N°1**  
**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

VU POUR ETRE ANNEXE A L'ARRETE DU 23/01/2025

A HOHWILLER

LE PRESIDENT



Paul HEINTZ





## SOMMAIRE

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE .....	2
2.	INTRODUCTION .....	2
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	4
3.1.	Choix de la procédure de modification.....	4
3.2.	Déroulement de la procédure.....	4
4.	Point n°1 : création de trois secteurs destinés à ACCUEILLIR deS dispositifs d'Élevage mobiles.....	6
4.1.	Objet et motivation .....	6
4.2.	Création de deux secteurs NAM .....	6
4.2.1.	Objet, motivation et localisation des secteurs .....	6
4.2.2.	Pièces du PLU modifiées.....	8
4.3.	Création d'un secteur AAm .....	13
4.3.1.	Objet, motivations et localisation du secteur.....	13
4.3.2.	Pièces du PLU modifiées.....	15
4.4.	Incidences sur l'environnement pour les trois secteurs créés .....	19
4.5.	Articulation avec le PADD .....	34
4.6.	Articulation avec les documents de rang supérieur .....	35
5.	Point n°2 : Règlementation des clôtures en zones NA, AA, AC et UJ.....	35
5.1.	Objet et motivation .....	35
5.2.	Pièces du PLU modifiées .....	36
5.2.1.	Règlement écrit .....	36
5.3.	Incidences sur l'environnement.....	42
5.4.	Articulation avec le PADD .....	42
5.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur .....	42
6.	Point n°4 : instauration d'une règle de recul des piscines par rapport aux limites séparatives.....	42
6.1.	Objet et motivation .....	42
6.2.	Pièces du PLU modifiées .....	42
6.2.1.	Règlement écrit .....	42
6.3.	Incidences sur l'environnement.....	46
6.4.	Articulation avec le PADD .....	46
6.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur .....	46
7.	Point n°6 : isolation thermique par l'extérieur.....	46
7.1.	Objet et motivation .....	46
7.2.	Pièces du PLU modifiées .....	46
7.2.1.	Règlement écrit .....	47
7.3.	Incidences sur l'environnement.....	55
7.4.	Articulation avec le PADD .....	56
7.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur .....	56
8.	Point n°6 : modification d'une règle relative au stationnement.....	56
8.1.	Objet et motivation .....	56
8.2.	Pièces du PLU modifiées .....	56
8.2.1.	Règlement écrit .....	56
8.3.	Incidences sur l'environnement.....	59
8.4.	Articulation avec le PADD .....	59
8.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur .....	59
9.	TABLEAU DE SYNTHESE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU .....	60

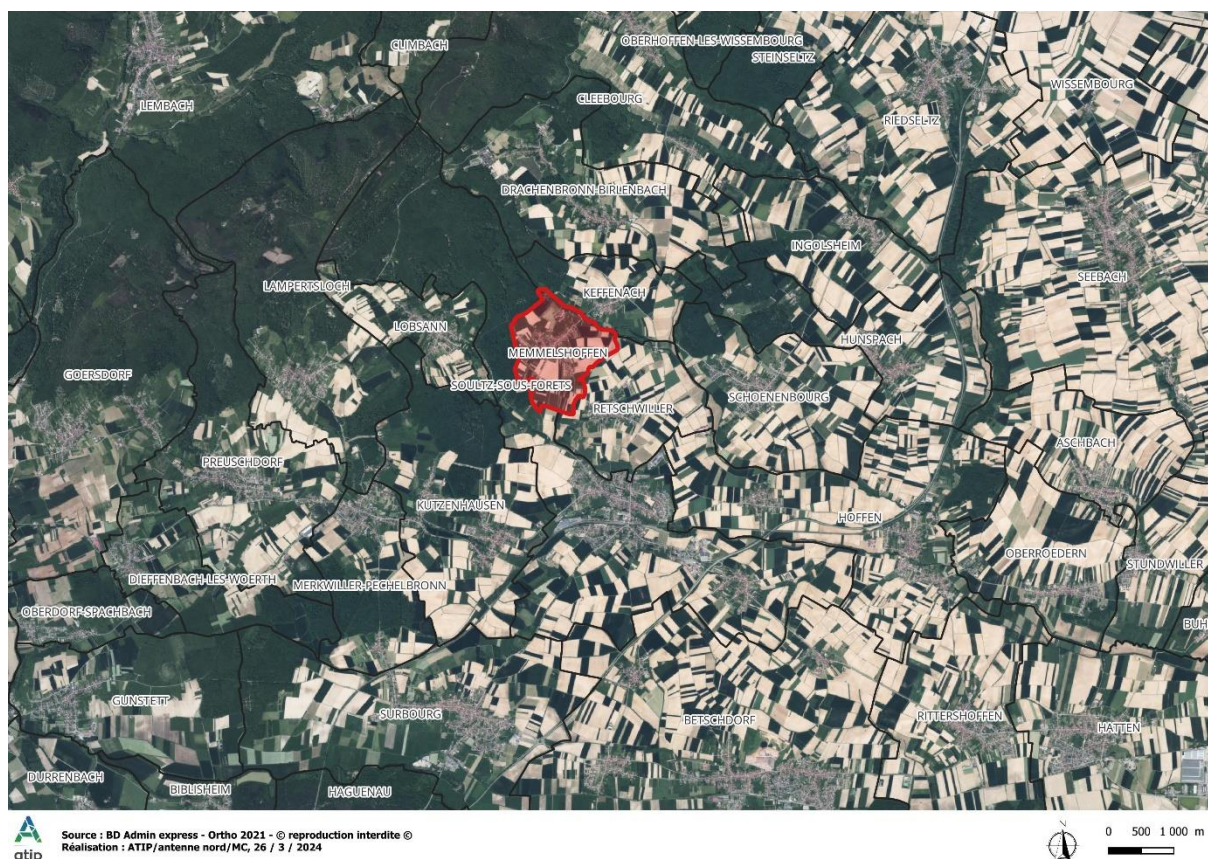
## 1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt dont les coordonnées sont les suivantes :

4 rue de l'École  
67250 HOHWILLER  
Tél. 03 88 05 61 10

## 2. INTRODUCTION

### Localisation de la commune de Memmelshoffen



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Memmelshoffen a été approuvé par la Communauté de Communes du Soutzterland, collectivité compétente en PLU, le 23 janvier 2012. Le PLU n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution depuis son approbation.

Il est envisagé de faire évoluer le plan local d'urbanisme de la commune de Memmelshoffen pour répondre aux besoins de développement d'une exploitation agricole à l'extérieur du tissu urbain existant. En effet, la commune de Memmelshoffen souhaite soutenir le développement des activités agricoles installées sur son territoire, dans une logique de soutien à l'agriculture responsable et au développement des circuits courts. L'activité agricole du porteur de projet est pour l'heure basée au centre du village de Memmelshoffen. Son souhait de déplacer son activité agricole en périphérie du village concorde avec la volonté des élus locaux de sécuriser le centre-village en contribuant à la réduction de la circulation des engins agricoles.

Les évolutions envisagées consistent à créer des sous-secteurs au sein de zones NA et AA existantes, afin d'y autoriser la pose de dispositifs d'élevage mobile (poulaillers mobiles). Par ailleurs, la collectivité souhaite profiter de la présente modification afin de procéder à quelques évolutions du règlement écrit du PLU (réglementation des clôtures en zones naturelles et agricoles, implantation des piscines, stationnement, réglementation des isolations thermiques par l'extérieur).

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°1 du PLU de Memmelshoffen et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

Par ailleurs, une procédure de révision allégée du PLU de Memmelshoffen est menée en parallèle de la procédure de modification. La révision allégée a pour objet de reclasser 17,5 ares de zone NA en zone AC pour accueillir la construction d'un bâtiment de stockage à vocation agricole. Ce projet de construction est porté par le même exploitant agricole, toujours dans l'objectif de permettre le développement de son exploitation à l'extérieur du tissu urbain existant. Par ailleurs, dans le cadre de la révision allégée du PLU, le bâtiment de stockage pourrait être complété par un magasin de vente des produits de la ferme et d'éventuelles places de stationnement associées dans le cadre d'un dispositif de type « Bienvenue à la ferme » en partenariat avec la Chambre d'Agriculture d'Alsace.

## **3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE**

### **3.1. Choix de la procédure de modification**

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018), n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre 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 ».

### **3.2. Déroulement de la procédure**

La procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du Président de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt.

L'autorité compétente examine si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non, elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Si une évaluation environnementale est réalisée, le dossier est soumis à la MRAE pour avis. En outre, dans ce cas, une concertation publique est organisée par la communauté de communes conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. En l'absence d'évaluation environnementale, l'organisation d'une concertation n'est pas obligatoire.

Le projet de modification est ensuite notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU.

Selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement 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 de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

Au vu des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLU, le présent projet de modification nécessite donc une enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification est approuvé par le conseil communautaire, après recueil de l'avis du conseil municipal de Memmelshoffen conformément aux dispositions de l'article L.5211-57 du code général des collectivités territoriales.

## 4. POINT N°1 : CREATION DE TROIS SECTEURS DESTINÉS A ACCUEILLIR DES DISPOSITIFS D'ÉLEVAGE MOBILE

### 4.1. Objet et motivation

Trois secteurs sont créés dans le cadre de la modification du PLU de Memmelshoffen, afin de pouvoir accueillir des dispositifs d'élevage mobile de type « poulaillers mobiles » et de s'inscrire dans une démarche de développement durable en permettant le développement d'une exploitation agricole locale en dehors du tissu urbain existant. Les trois secteurs visés sont représentés sur la cartographie ci-dessous :



Les secteurs créés au sein d'une zone NA seront dénommés NAM et le secteur créé au sein d'une zone AA sera dénommé AAm.

### 4.2. Création de deux secteurs NAM

#### 4.2.1. *Objet, motivation et localisation des secteurs*

La cartographie ci-dessous situe les deux secteurs NAM créés, avec pour objet de pouvoir accueillir des dispositifs d'élevage mobiles de type « poulaillers mobiles » dans le cadre du développement d'une exploitation agricole.





Le premier secteur NAM est créé sur le pourtour de la zone AC créée dans le cadre de la procédure de révision allégée menée parallèlement à la présente modification et qui a pour objectif de permettre la construction d'un bâtiment de stockage à vocation agricole ainsi que d'un éventuel magasin de vente des produits de la ferme. De ce fait, la zone AC (cf. révision allégée) sera entourée d'un secteur NAM permettant d'accueillir des dispositifs d'élevage mobiles sur un périmètre élargi.

Le second secteur NAM est créé à proximité de la frange urbaine située au Nord-Ouest de la commune de Memmelshoffen. La création de ce secteur NAM implique le reclassement de trois parcelles actuellement classées UJ en NAM (secteur NAM en zone NA). En effet, les parcelles UJ qui ont vocation à être reclassées en NAM sont à ce jour déjà exploitées par le porteur de projet (exploitant agricole). Il s'agit, en les intégrant dans le secteur NAM créé, d'adopter un zonage plus conforme à la situation en permettant à ces parcelles d'accueillir des dispositifs d'élevage mobiles.

Par ailleurs, les poulaillers mobiles sont autonomes en termes d'alimentation en eau (citerne) et en électricité (panneaux photovoltaïques en toiture). Ils ne requièrent aucun branchement aux réseaux publics. La défense incendie pourra être assurée par le biais de citernes de stockage d'eau.

La pratique de l'élevage mobile s'inscrit dans une démarche de développement de l'agriculture durable et constitue une réelle plus-value pour la fertilisation des terres sur lesquelles seront posés les poulaillers mobiles.

Aucun périmètre de réciprocité agricole ne s'applique vis-à-vis de la frange urbaine (zone UB) dans le cas des élevages de volailles.

#### 4.2.2. Pièces du PLU modifiées

La modification n°1 du PLU de Memmelshoffen conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le plan de règlement au 1/2000<sup>ème</sup> ;
- Le plan de règlement au 1/5000<sup>ème</sup> ;
- Le règlement écrit.

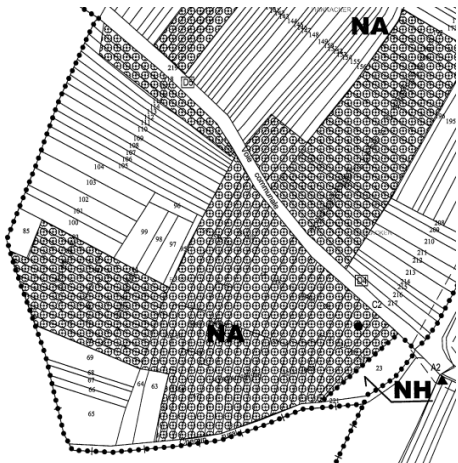
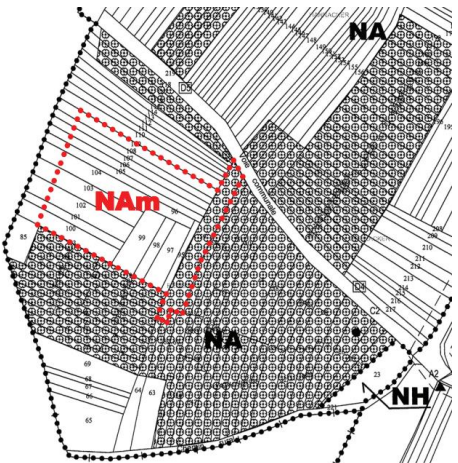
Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

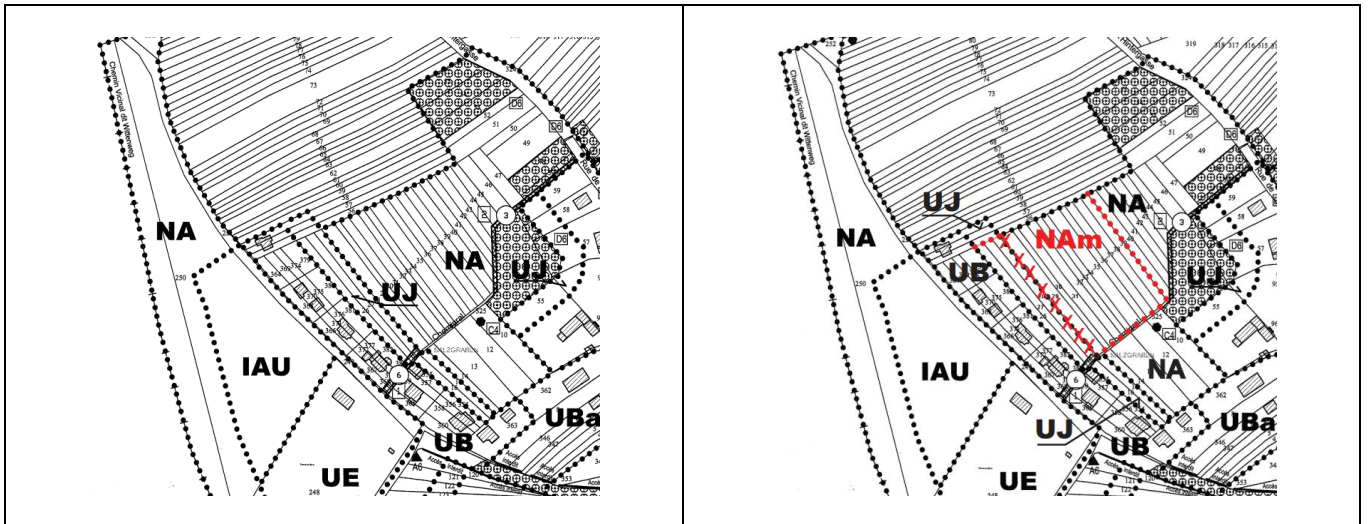
#### Plans de règlement

Le plan de règlement du PLU de Memmelshoffen est modifié dans le cadre de la procédure de modification n°1, parallèlement à l'évolution du plan de zonage effectuée dans la procédure de révision allégée n°1 du PLU de Memmelshoffen, menée de manière concomitante. En effet :

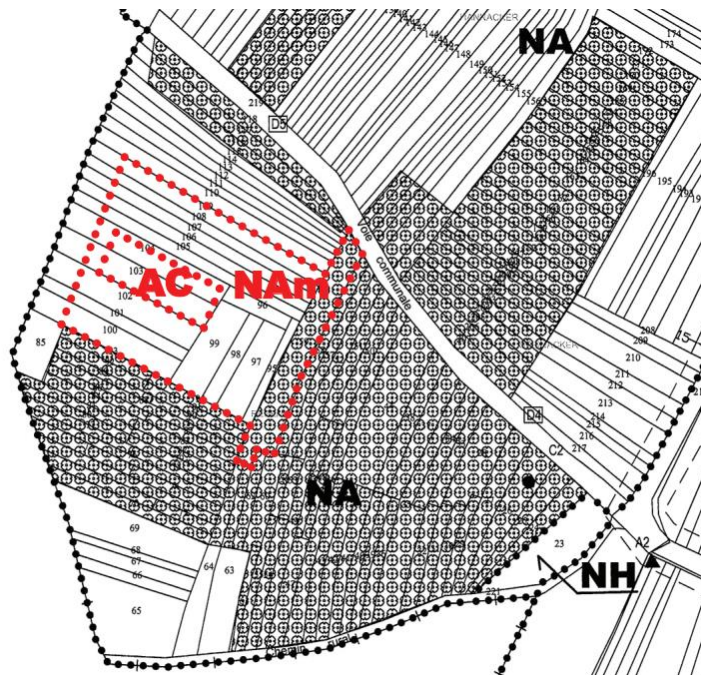
- La présente procédure de modification n°1 a pour objet de créer des secteurs NAM et AAM qui auront vocation à accueillir des dispositifs d'élevage mobiles de type « poulaillers mobiles ». Dans ce cadre, un secteur NAM est créé autour de la zone AC créé dans le cadre de la révision allégée, menée en parallèle. La zone AC sera destinée à accueillir les constructions et installations (fixes) liées au développement de l'exploitation agricole (bâtiment de stockage...), tandis que le secteur NAM aura un règlement plus restrictifs n'autorisant que la pose de dispositifs d'élevages mobiles ;
- La procédure de révision allégée n°1 (menée concomitamment à la présente modification n°1) a pour objet de reclasser une portion de NA en AC afin de permettre la construction d'un bâtiment de stockage agricole et de répondre aux besoins de développement d'une exploitation agricole.

Dans le cadre de la présente procédure de modification n°1, le plan de règlement au 1/2000<sup>ème</sup> est modifié comme suit :

<b>Extrait du plan de règlement en vigueur</b>	<b>Extrait du plan de règlement après révision du PLU</b>
 Extrait du plan de règlement en vigueur. Le plan montre une zone hachurée NA (Nécessaire Agricole) et une zone NH (Nécessaire Habituel) à l'extrémité inférieure droite. Une zone AC (Agriculture Commerciale) est visible au centre, mais elle n'est pas encore distinctement délimitée par une ligne rouge.	 Extrait du plan de règlement après révision du PLU. Le plan est identique à celui de gauche, mais une nouvelle zone NAM (Nécessaire Agricole Mobile) est créée, délimitée par une ligne rouge en pointillés, englobant la zone AC et une partie de la zone NA.



Pour information, l'extrait cartographique ci-dessous montre la combinaison des plans de règlement graphique après approbation de la modification n°1 (objet de la présente notice de présentation) et après approbation de la révision allégée n°1 menée en parallèle.



*Extrait du règlement graphique consolidé après approbation des deux procédures d'évolution du PLU de Memmelshoffen*

## Règlement écrit – commun aux deux secteurs NAm créés

Les évolutions apportées au règlement écrit ont pour objectif d'autoriser la pose de dispositifs d'élevages mobiles (de type « poulaillers mobiles ») dans les deux secteurs NAm créés et localisés sur les précédents extraits de règlement graphique. L'emprise au sol et la hauteur maximale des dispositifs d'élevage mobiles sont règlementés en cohérence avec leur caractère mobile. En effet, les dispositifs d'élevage mobiles ont des dimensions qui leur permettent d'être remorqués et déplacés.

Par ailleurs, les dispositifs d'élevage mobiles autorisés font l'objet de contraintes techniques ne permettant pas de limiter leur hauteur à 3 m, comme cela est le cas pour les autres constructions autorisées en zone NA. En considérant ces contraintes, leur hauteur sera limitée à 5 m dans le règlement écrit modifié, dont les extraits figurent ci-après.

Les articles 1NA, 2NA, 4NA, 9NA et 10NA du règlement écrit sont modifiés comme suit :

<b>Extrait du règlement en vigueur</b>	<b>Extrait du règlement après modification du PLU</b>
<p><b><u>Caractère de la zone NA :</u></b></p> <p>La zone NA est une zone naturelle à protéger en raison 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.</p> <p>Elle comprend un secteur NAa, correspondant à la volonté de préserver la trace du Plattenweg.</p> <p><i>Extrait du rapport de présentation</i></p>	<p><b><u>Caractère de la zone NA :</u></b></p> <p>La zone NA est une zone naturelle à protéger en raison 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.</p> <p><b>Elle comprend deux secteur NAa et NAm.</b></p> <p><b>Le secteur NAa</b> correspond à la volonté de préserver la trace du Plattenweg.</p> <p><b>Le secteur NAm correspond à la possibilité d'installer des dispositifs d'élevage mobiles.</b></p>
<p><b>Article 1NA : Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p><b>Dans toute la zone</b></p> <p>A l'exception de celles mentionnées à l'article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.</p> <p><b>Dans le secteur NAa</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol de toutes natures sont interdites.</p>	<p><b>Article 1NA : Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p><b>Dans toute la zone</b></p> <p>A l'exception de celles mentionnées à l'article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.</p> <p><b>Dans le secteur NAa</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol de toutes natures sont interdites.</p>

	<p><b>Dans le secteur NAm</b></p> <p>A l'exception de celles mentionnées à l'article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.</p>
<p><b>Article 2NA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.</p> <p>Dans toute la zone, hors NAa, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,</li> <li>- les affouillements et exhaussements du sol (*) à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres,</li> <li>- les constructions légères ouvertes sur un côté et ne comportant pas de dalle, d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 m,</li> <li>- l'aménagement et la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone NA.</li> </ul>	<p><b>Article 2NA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.</p> <p>Dans toute la zone, hors NAa, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,</li> <li>- les affouillements et exhaussements du sol (*) à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres,</li> <li>- les constructions légères ouvertes sur un côté et ne comportant pas de dalle, d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 m,</li> <li>- l'aménagement et la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone NA.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur NAm</b></p> <p>Uniquement en secteur NAm, sont admises en outre les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les dispositifs d'élévation mobiles d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> par dispositif et d'une hauteur maximale de 5 m, dans la limite de trois dispositifs d'élévation mobiles par secteur NAm,</li> <li>- les installations liées à ces dispositifs.</li> </ul>
<p><b>Article 4NA : Desserte par les réseaux</b></p> <p><b>I Réseaux de distribution d'eau</b></p>	<p><b>Article 4NA : Desserte par les réseaux</b></p> <p><b>I Réseaux de distribution d'eau</b></p>

<p>Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.</p> <p><b>II Réseaux d'assainissement</b></p> <p><b>Eaux usées</b></p> <p><i>Eaux usées domestiques</i></p> <p>Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p><i>Eaux usées non domestiques ou industrielles</i></p> <p>Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.</p> <p><b>Eaux pluviales</b></p> <p>En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.</p> <p><b>III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution</b></p> <p>Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.</p>	<p>Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.</p> <p><b>Dans le secteur NAm, cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs d'élevage mobiles.</b></p> <p><b>II Réseaux d'assainissement</b></p> <p><b>Eaux usées</b></p> <p><i>Eaux usées domestiques</i></p> <p>Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p><i>Eaux usées non domestiques ou industrielles</i></p> <p>Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.</p> <p><b>Eaux pluviales</b></p> <p>En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.</p> <p><b>III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution</b></p> <p>Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.</p>
<p><b>Article 9NA : Emprise au sol</b></p> <p>L'emprise au sol {*) des constructions est limitée à 20 m2 .</p>	<p><b>Article 9NA : Emprise au sol</b></p> <p>L'emprise au sol {*) des constructions est limitée à 20 m2, <b>sauf en secteur NAm où la limitation est de 50 m<sup>2</sup> par dispositif d'élevage mobile.</b></p>
<p><b>Article 10NA : Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>En zone NA, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel (*) d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou</p>	<p><b>Article 10NA : Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>En zone NA, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel (*) d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou</p>

<p>d'exhaussement du sol (*) nécessaires à la réalisation du projet.</p> <p>[...]</p> <p>La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 3 mètres hors tout à l'exception des ouvrages de faible emprise.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</li> </ul>	<p>d'exhaussement du sol (*) nécessaires à la réalisation du projet.</p> <p>[...]</p> <p>La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 3 mètres hors tout à l'exception des ouvrages de faible emprise.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</li> </ul> <p><b>-aux dispositifs d'élevage mobile en secteur NAm, dont la hauteur est limitée à 5 mètres.</b></p>
---	---

### **4.3. Création d'un secteur AAm**

#### **4.3.1. Objet, motivations et localisation du secteur**

La cartographie ci-dessous situe le secteur AAm créé, avec pour objet de pouvoir accueillir des dispositifs d'élevage mobiles de type « poulaillers mobiles » dans le cadre du développement d'une exploitation agricole.




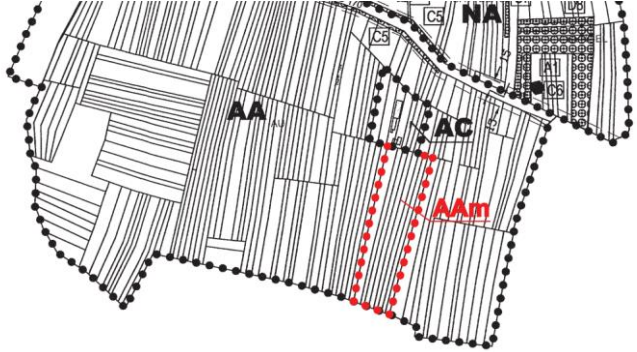
Ce secteur AAm est créé à la limite Sud-Est du ban communal de Memmelshoffen, sur des parcelles à ce jour déjà exploitées par le porteur de projet (exploitant agricole). La création du secteur AAm lui permettra d'optimiser son activité en lui permettant d'installer des dispositifs d'élevage mobiles (poulaillers mobiles) sur les champs qu'il cultive. Cette pratique s'inscrit dans une démarche de développement de l'agriculture durable et constitue une réelle plus-value pour la fertilisation des terres sur lesquelles seront posés les poulaillers mobiles.



### 4.3.2. Pièces du PLU modifiées

#### Règlement graphique

Le plan de règlement au 1/5000<sup>ème</sup> est modifié comme suit :

<b>Extrait du plan de règlement en vigueur</b>	<b>Extrait du plan de règlement après modification du PLU</b>
	

#### Règlement écrit

Les évolutions apportées au règlement écrit ont pour objectif d'autoriser la pose de dispositifs d'élevages mobiles (de type « poulaillers mobiles ») dans le secteur AAm créé et localisé sur le précédent extrait de règlement graphique. L'emprise au sol et la hauteur maximale des dispositifs d'élevage mobiles sont règlementés en cohérence avec leur caractère mobile. En effet, les dispositifs d'élevage mobiles ont des dimensions qui leur permettent d'être remorqués et déplacés.

Par ailleurs, les dispositifs d'élevage mobiles autorisés font l'objet de contraintes techniques ne permettant pas de limiter leur hauteur à 3 m, comme cela est le cas pour les autres constructions autorisées en zone AA. En considérant ces contraintes, leur hauteur sera limitée à 5 m dans le règlement écrit modifié, dont les extraits figurent ci-après.

Les articles 1AA, 2AA, 4AA, 9AA et 10AA du règlement écrit sont modifiés comme suit :

<b>Extrait du règlement en vigueur</b>	<b>Extrait du règlement après modification du PLU</b>
<p><b>Caractère de la zone AA :</b></p> <p>La zone AA correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p><i>Extrait du rapport de présentation</i></p>	<p><b>Caractère de la zone AA :</b></p> <p>La zone AA correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles</p> <p><b>Elle comprend un secteur AAm correspondant à la possibilité d'installer des dispositifs d'élevage mobiles.</b></p>

<p><b>Article 1AA : Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <p>les constructions et installations non liées à l'amélioration des conditions d'exploitation des terres agricoles, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des opérations prévues en emplacements réservés,</li> <li>- de la valorisation des éléments remarquables du paysage,</li> <li>- des équipements d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><b>Article 1AA : Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <p>les constructions et installations non liées à l'amélioration des conditions d'exploitation des terres agricoles, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des opérations prévues en emplacements réservés,</li> <li>- de la valorisation des éléments remarquables du paysage,</li> <li>- des équipements d'intérêt collectif.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur AAm</b></p> <p>A l'exception de celles mentionnées à l'article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.</p>
<p><b>Article 2AA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.</p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,</li> <li>- les affouillements et exhaussements du sol (*) à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres,</li> <li>- l'aménagement et la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone AA,</li> <li>- les constructions et installations liées à l'activité d'une exploitation agricole à condition d'être ouverte sur un côté, qu'elles ne comportent pas de dalle et qu'elles présentent une emprise au sol maximale de 20 m2 ainsi qu'une hauteur hors tout maximale de 3 m.</li> </ul>	<p><b>Article 2AA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.</p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,</li> <li>- les affouillements et exhaussements du sol (*) à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres,</li> <li>- l'aménagement et la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone AA,</li> <li>- les constructions et installations liées à l'activité d'une exploitation agricole à condition d'être ouverte sur un côté, qu'elles ne comportent pas de dalle et qu'elles présentent une emprise au sol maximale de 20 m2 ainsi qu'une hauteur hors tout maximale de 3 m.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur AAm</b></p> <p>Uniquement en secteur NAm, sont admises en</p>

	<p>outre les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les dispositifs d'élevage mobiles d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> par dispositif et d'une hauteur maximale de 5 m, dans la limite de trois dispositifs d'élevage mobiles par secteur AAm,</li> <li>- les installations liées à ces dispositifs.</li> </ul>
<p><b>Article 4AA : Desserte par les réseaux</b>  <b>I Réseaux de distribution d'eau</b></p> <p>Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.</p> <p><b>II Réseaux d'assainissement</b></p> <p><b>Eaux usées</b></p> <p><i>Eaux usées domestiques</i>  Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p><i>Eaux usées non domestiques</i>  Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.</p> <p><b>Eaux pluviales</b></p> <p>En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.</p> <p><b>III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution</b></p> <p>Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.</p>	<p><b>Article 4AA : Desserte par les réseaux</b>  <b>I Réseaux de distribution d'eau</b></p> <p>Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.</p> <p>Dans le secteur NAm, cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs d'élevage mobiles.</p> <p><b>II Réseaux d'assainissement</b></p> <p><b>Eaux usées</b></p> <p><i>Eaux usées domestiques</i>  Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p><i>Eaux usées non domestiques</i>  Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.</p> <p><b>Eaux pluviales</b></p> <p>En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.</p> <p><b>III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution</b></p> <p>Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.</p>

<p><b>Article 9AA : Emprise au sol</b></p> <p>L'emprise au sol {(*)} des constructions est limitée à 20 m<sup>2</sup> .</p>	<p><b>Article 9AA : Emprise au sol</b></p> <p>L'emprise au sol {(*)} des constructions est limitée à 20 m<sup>2</sup>, <b>sauf en secteur AAm où la limitation est de 50 m<sup>2</sup> par dispositif d'élevage mobile.</b></p>
<p><b>Article 10AA : Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>En zone AA, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.</p> <p>[...]</p> <p>La hauteur maximale des installations est de 3 mètres hors tout à l'exception des ouvrages de faible emprise.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</li> </ul>	<p><b>Article 10AA : Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>En zone AA, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.</p> <p>[...]</p> <p>La hauteur maximale des installations est de 3 mètres hors tout à l'exception des ouvrages de faible emprise.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante,</li> <li>- <b>aux dispositifs d'élevage mobile en secteur AAm, dont la hauteur est limitée à 5 mètres.</b></li> </ul>

#### 4.4. Incidences sur l'environnement pour les trois secteurs créés

Les adaptations des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, concernent trois secteurs sur lesquels ont été identifiés un certain nombre d'enjeux. Elles sont ainsi susceptibles d'avoir sur l'environnement les incidences suivantes :

Tableau mutualisé pour les secteurs 1, 2 et 3

<b>Enjeux</b>	<b>Caractéristiques des zones concernées</b>	<b>Incidences de la modification du PLU</b>
<b>Milieus naturels et biodiversité</b>		
Natura 2000	<b>Non concerné</b> Les secteurs faisant l'objet de la procédure ne se situent pas dans ni à proximité directe de zones Natura 2000 Directive Habitat et Natura 2000 Directive Oiseau.	<b>Sans incidence</b> Le point de modification n'a pas d'incidences sur les zones Natura 2000 Directive Habitat et Directive Oiseau les plus proches, qui se situent en dehors du ban communal de Memmelshoffen et à plusieurs km de distance des trois secteurs visés (4 km de distance au plus proche).
ZNIEFF	Les secteurs faisant l'objet de la procédure ne se situent pas dans ni à proximité directe d'une ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche est la ZNIEFF de type 1 de Soultz-sous-Forêt (commune voisine), située à plus de 700 m des points de modification.	<b>Sans incidence</b> Le point de modification ne remet pas en cause la ZNIEFF de type 1 située dans la commune voisine de Soultz-sous-Forêt. Cette ZNIEFF est suffisamment éloignée des trois secteurs visés par le projet pour qu'ils ne lui portent pas atteinte.
Espèces protégées	Les secteurs faisant l'objet de la procédure se situent dans une zone à enjeux moyens pour le milan royal et pour la pie grièche grise.	<b>Sans incidences</b> La pose de dispositifs d'élevage mobiles (poulaillers mobiles) n'aura pas d'incidences sur l'habitat des espèces protégées. En effet, la pose des dispositifs d'élevage mobiles ne nécessite aucun abattement d'arbre ni de haies. Ils seront posés là où le terrain naturel le permet.
Milieus protégés	La zone reclassée se situe dans une réserve de biosphère	<b>Sans incidences</b> La stratégie de protection de la réserve de biosphère transfrontalière « Vosges du Nord-Pfälzerwald » s'appuie sur la charte du PNR des Vosges du Nord. Le PLU étant compatible avec le SCOT d'Alsace du Nord, qui est lui-même compatible avec la charte du PNR, les mesures à respecter sont déjà prises en compte dans la réglementation en vigueur.

Zones humides	Le territoire communal abrite une Zone à Dominante Humide (ZDH niveau 3), constituée de terres arables, de prairies humides et de forêts et fourrés humides.	<b>Sans incidence</b> Le point de modification ne remet pas en cause la Zone à Dominante Humide qui est localisée à plusieurs centaines de mètres des trois secteurs visés par le projet.
Forêt	Les trois secteurs visés par la modification se situent à proximité d'une forêt publique (forêt de Soultz-sous-Forêt), qui ne fait pas l'objet de protections particulières.	<b>Sans incidence</b> Le point de modification n'a pas d'incidences sur la forêt publique située à proximité (ban communal de Soultz-sous-Forêt).
Continuités écologiques	La zone reclassée n'est pas située au sein des continuités écologiques identifiées à l'échelle du territoire intercommunal.	<b>Incidences faibles</b> Le point de modification ne remet pas en cause les corridors écologiques et le réservoir de biodiversité liés au SRCE et identifiés à l'échelle intercommunale. En effet, la commune de Memmelshoffen n'est traversée par aucun corridor ou élément majeur lié à la trame verte et bleue, comme le démontrent les extraits cartographiques visibles ci-après.
<b>Ressources du sol et du sous-sol</b>		
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Deux des secteurs visés par la modification sont des zones naturelles, le troisième secteur visé est une zone agricole. La procédure de modification a pour objet la création de sous-secteurs NAm et AAm au sein de ces zones naturelles et agricoles.	<b>Sans incidences</b> Les sites concernés par le point de modification étant à vocation agricole, il n'y a pas de consommation d'espace agricole.
Artificialisation des sols	Les trois secteurs visés par la modification sont vierges de toute artificialisation à ce jour.	<b>Sans incidence</b> Le point de modification n'a pas d'incidence sur l'artificialisation des sols. En effet, il s'agit uniquement de permettre la pose de dispositifs d'élevage mobiles en zones naturelles et agricoles. Ces dispositifs ont vocation à occuper les sols de manière provisoire (quelques semaines, jusqu'à 3 mois maximum), et ne nécessitent pas d'aménagement particulier.
Agriculture	Les trois secteurs visés par le point de modification permettront d'accueillir des dispositifs d'élevage mobiles dans le but de faciliter le développement d'une exploitation	<b>Incidences positives</b> Le point de la modification ne remet pas en cause les zones agricoles ni les activités agricoles. Il a justement pour objet de permettre le développement d'une exploitation agricole.

	agricole existante à Memmelshoffen.	
Ressources du sous-sol	<b><u>Non concerné</u></b> Les trois secteurs visés par la procédure ne se situent pas dans un périmètre présentant des enjeux en termes de ressources du sous-sol.	<b><u>Sans Incidence</u></b> Le point de modification n'a pas d'incidence sur les ressources du sous-sol. Il n'y a pas de gravière ni de carrière à proximité de la zone de projet.
Gestion des eaux pluviales	Les trois secteurs visés par la procédure ne sont pas artificialisée à ce jour et ne comportant aucun aménagement ni aucun bâtiment pouvant empêcher l'infiltration des eaux pluviales. En respect de la réglementation en vigueur, il s'agira de continuer de stocker ou d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle.	<b><u>Incidences limitées</u></b> Les dispositifs d'élevage mobiles, autorisés dans le cadre de la modification du PLU, n'impacteront pas significativement l'infiltration des eaux pluviales. Les dispositifs d'élevage mobiles auront une surface limitée et seront localisés au sein de zones naturelles et agricoles existantes qui resteront perméables et assureront l'infiltration des eaux pluviales.
<b>Patrimoine culturel et paysager</b>		
Paysage	Deux des secteurs visés par la procédure se situent dans un paysage de vergers à proximité d'une forêt. Le troisième secteur visé se situe dans un paysage plutôt agricole (prés / champs).	<b><u>Incidences faibles</u></b> La pose de dispositifs d'élevage mobiles aura une incidence faible sur le paysage environnant, eu égard à leur surface et à leur hauteur limitées, ainsi qu'à leur caractère mobile. Par ailleurs, le PLU de Memmelshoffen intègre des dispositions d'intégration paysagère qu'il conviendra de respecter, notamment un volet paysager avec plantation d'arbres à haute ou moyenne tige, avec a minima un arbre par 5 mètres linéaires de façades. Par ailleurs, le règlement du PLU en vigueur dans les zones concernées impose de privilégier les façades et toitures en matériaux naturels, lisses et de teinte sombre, les couleurs vives étant proscrites. Enfin, les sites concernés par ce point de modification sont suffisamment éloignés des axes routiers et des points de haute visibilité, permettant d'assurer leur bonne insertion dans le paysage environnant et de limiter le mitage du paysage.

Patrimoine architectural	<b><u>Non concerné</u></b> Les trois secteurs visés par la procédure ne se situent pas à proximité d'un bâtiment ou d'une construction protégée pour ses qualités architecturales.	<b><u>Sans Incidence</u></b> Le point faisant l'objet de la procédure n'a pas d'incidence sur le patrimoine architectural de la commune.
Patrimoine archéologique	<b><u>Non concerné</u></b> Les trois secteurs visés par la procédure ne se situent pas dans ni à proximité de périmètres concernés par le zonage archéologique.	<b><u>Sans Incidence</u></b> Le point faisant l'objet de la procédure n'a pas d'incidence sur le patrimoine archéologique.
Autre	La commune de Memmelshoffen est couverte par une AOC Munster	<b><u>Sans Incidence</u></b> La modification du PLU n'aura pas d'incidences sur l'AOC Munster.
<b>Risques</b>		
Risques naturels	Les trois secteurs visés par la modification sont concernées par un risque de coulée de boue et par une sensibilité du sol à l'érosion d'intensité moyenne. De plus, ils sont concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles et par le risque sismique d'intensité moyenne. Enfin, le premier secteur est situé non loin d'une forêt, à prendre en compte au titre du risque d'incendie.	<b><u>Incidences faibles</u></b> Le site se situe en limite haute de bassin versant et n'est pas exposé à un risque de coulées de boues venant de l'amont. L'imperméabilisation du sol sera limitée au regard de la taille du bassin versant et l'incidence du projet sur le risque de coulées de boues en aval restera faible. La délimitation de la zone NAM préserve un éloignement de 30 m par rapport à la forêt, ce qui protège du risque d'incendie de forêt (conformément à la zone tampon imposée par le SCoTAN). Enfin, la protection contre les risques liés à l'aléa-retrait gonflement des argiles et à la sismicité sera assurée par des dispositions constructives adaptées.
Risques technologiques	<b><u>Non concerné</u></b> Les trois secteurs visés par la modification ne se situent pas dans ou à proximité de secteurs concernés par des risques technologiques.	<b><u>Sans Incidence</u></b> Aucun risque technologique n'a été identifié à proximité des trois secteurs visés dans le point de modification.
Risques miniers	<b><u>Non concerné</u></b> Les trois secteurs visés par la modification ne se situent pas dans ou à proximité de secteurs concernés par des risques miniers.	<b><u>Sans Incidence</u></b> Aucun risque minier n'a été identifié à proximité des trois secteurs visés dans le point de modification.



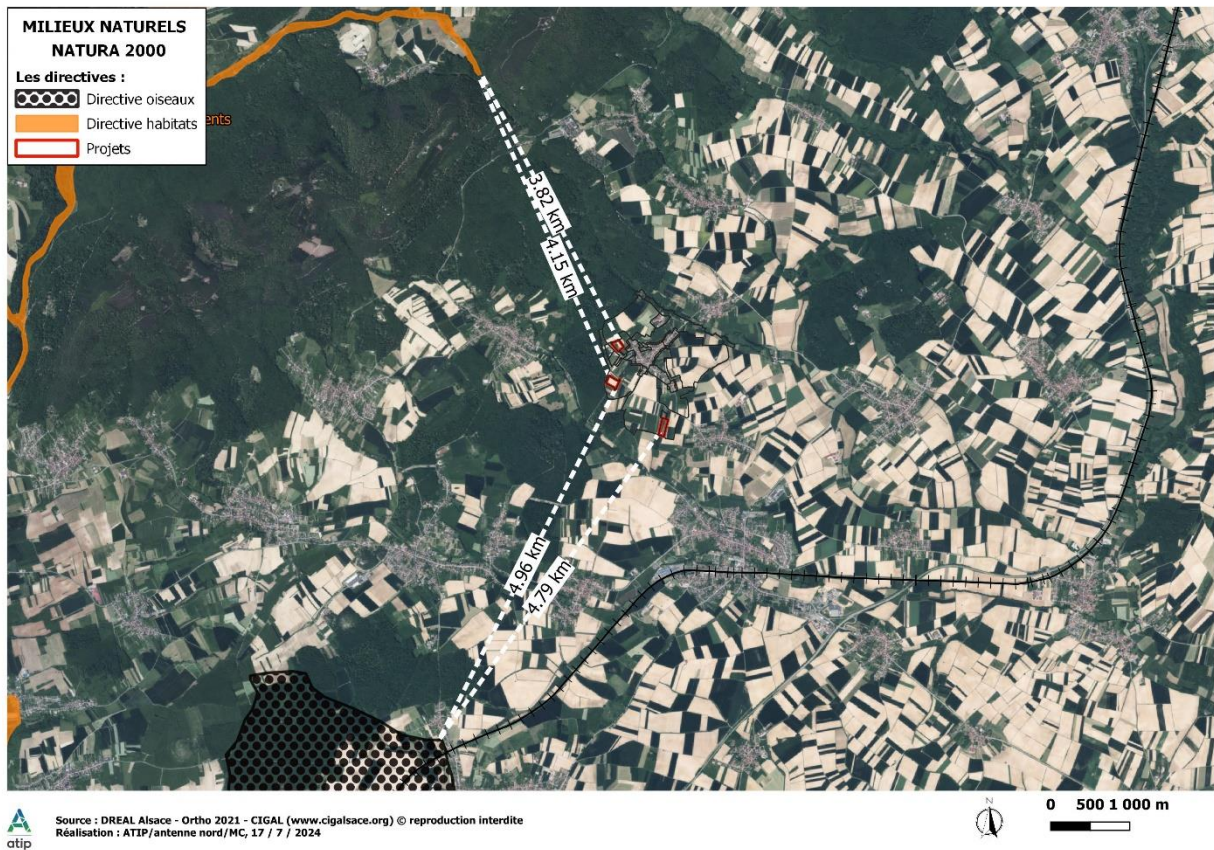
<b>Climat, air, énergie</b>		
Qualité de l'air	La commune de Memmelshoffen est traversée par la route Départementale 170, route d'accès par le Sud de la commune. Toutefois, cette route n'est pas un axe principal de la région et ne passe pas à proximité directe des trois secteurs visés par la modification.	<p><b>Sans incidences</b></p> <p>Les trois secteurs faisant l'objet de la procédure ne seront pas impactés par la proximité de la RD 170, qui n'est pas une route à grande circulation et ne constitue pas un impact majeur en termes de pollution de l'air.</p> <p>Par ailleurs, les dispositifs d'élevage mobiles de volailles qui ont vocation à être posés sur ces secteurs ne sont pas générateurs de pollution de l'air.</p> <p>Le premier secteur NAM ainsi que le secteur AAM sont suffisamment éloignés des zones urbanisées pour que d'éventuelles nuisances olfactives n'impactent pas les habitants à proximité. Le second secteur NAM, quant à lui, est limitrophe à la zone UB au Nord de la rue du Stade et plus proche des maisons d'habitation ; mais aucun périmètre de réciprocité n'est à respecter dans le cadre d'un élevage de volailles tel que cela est le cas à Memmelshoffen.</p>
Consommation énergétique	Les trois secteurs visés par la modification se situent dans des zones non bâties.	<p><b>Sans incidences</b></p> <p>Le point faisant l'objet de la procédure n'a pas d'incidences en termes de consommation énergétique. En effet, les dispositifs d'élevages mobiles qui ont vocation à être installés dans les trois secteurs visés seront totalement autonome en énergie (alimentation électricité possible par panneaux photovoltaïques sur le toit des poulaillers mobiles).</p>
<b>Population, santé et nuisances</b>		
Pollution des sols	<p><b>Non concerné</b></p> <p>Les trois secteurs visés par la modification ne se situent pas dans ni à proximité zones concernées par des risques de pollution des sols, ni à proximité d'une friche potentiellement polluée.</p>	<p><b>Sans incidences</b></p> <p>Les trois secteurs faisant l'objet de la procédure permettront l'installation de poulaillers mobiles dont l'impact sur la pollution des sols est négligeable. L'installation de poulaillers mobiles favorise, par ailleurs, l'enrichissement du sol en matières organiques et contribue ainsi à sa fertilité.</p>

Gestion des déchets	Les trois secteurs visés par la modification sont des zones naturelles et agricoles, non artificialisées. Elle ne comportent pas de bâtiments et ne génèrent donc pas de déchets à ce jour.	<p><b>Sans incidences</b></p> <p>Les trois secteurs faisant l'objet de la procédure permettront l'installation de poulaillers mobiles qui ne seront pas générateurs de déchets, hormis les déjections d'origine animale qui seront récupérées par l'exploitant agricole dans l'objectif d'être valorisées.</p> <p>Toutefois, si d'autres types de déchets venaient à être produits, des mesures adéquates seraient prises en accord entre la collectivité et l'exploitant agricole.</p>
Bruit	Les trois secteurs visés par la modification se sont pas situés à proximité de routes à grande circulation ou d'infrastructures génératrices de bruit.	<p><b>Incidences faibles</b></p> <p>Les trois secteurs faisant l'objet de la procédure permettront l'installation de dispositifs d'élevage mobiles ; des élevages de volailles ont vocation à y être installés. Le premier secteur NAM ainsi que le secteur AAm sont suffisamment éloignés des zones urbanisées pour que d'éventuelles nuisances sonores n'impactent pas les habitants à proximité. Le second secteur NAM, quant à lui, est limitrophe à la zone UB au Nord de la rue du Stade et plus proche des maisons d'habitation ; mais aucun périmètre de réciprocité n'est à respecter dans le cadre d'un élevage de volailles tel que cela est le cas à Memmelshoffen.</p>
Qualité de l'eau	<p><b>Non concerné</b></p> <p>Les trois secteurs visés par la modification ne se situent pas à proximité d'un cours d'eau ni dans un périmètre de protection des captage d'eau potable.</p>	<p><b>Sans Incidence</b></p> <p>L'installation de dispositifs d'élevage mobiles sur les trois secteurs faisant l'objet de la procédure n'aura pas d'incidences sur la qualité de l'eau.</p>
Ligne à haute tension	Les deux secteurs NAM visés par la modification ne se situent pas sous ou à proximité directe d'une ligne à haute tension. Toutefois, le secteur AAm se situe à proximité (moins de 100 m) d'une ligne aérienne d'électricité à haute tension, inscrite dans les SUP.	<p><b>Incidences faibles</b></p> <p>Les deux secteurs NAM ne sont pas concernés par la proximité d'une ligne à haute tension, il n'y a pas d'incidences prévisibles pour les deux secteurs NAM.</p> <p>Le secteur AAm, quant à lui, est situé à proximité d'une ligne aérienne haute tension. Le gestionnaire du réseau a été consulté a cet effet afin d'obtenir</p>

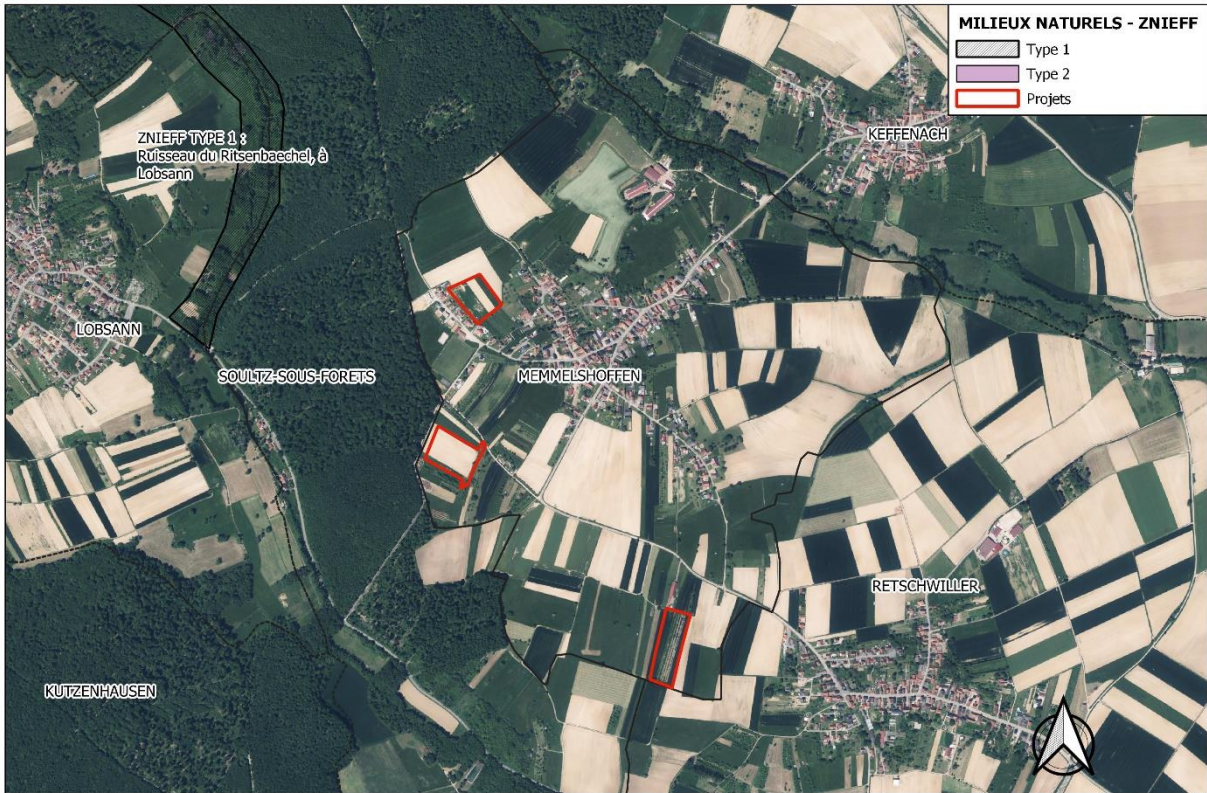
		<p>les dispositions techniques à respecter selon les caractéristiques techniques et la puissance de la ligne à haute tension. Toutes les dispositions requises seront mises en œuvre en termes de sécurité lors de la pose et/ou du déplacement des dispositifs d'élevage mobiles. Les incidences à prévoir sur la ligne à haute tension sont donc minimales.</p>
--	--	---

Les cartographies suivantes matérialisent les enjeux environnementaux sur le plan graphique :

### Milieux naturels



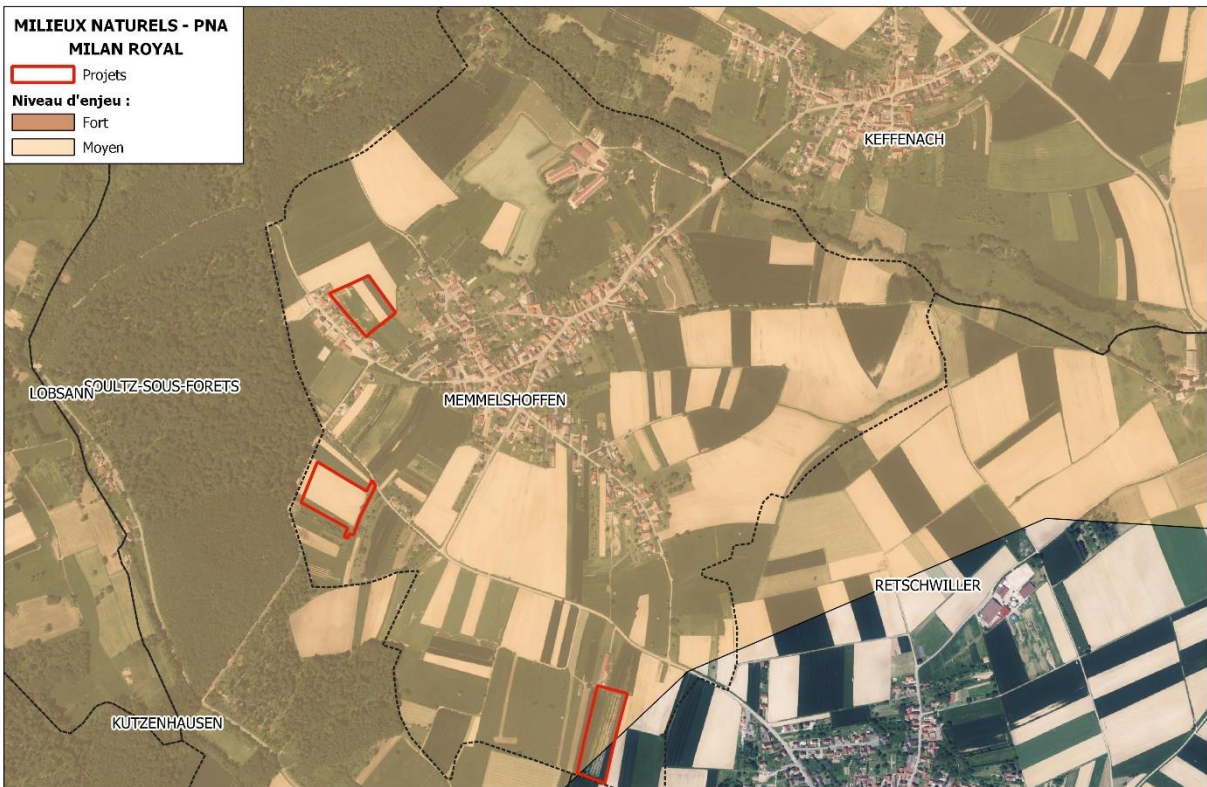
*Distance entre les secteurs NAM, AAm et les zones Natura 2000 les plus proches*



Source : PNA - Ortho 2021 - CIGAL (www.cigalsace.org) © reproduction interdite  
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 17 / 7 / 2024

0 100 200 m

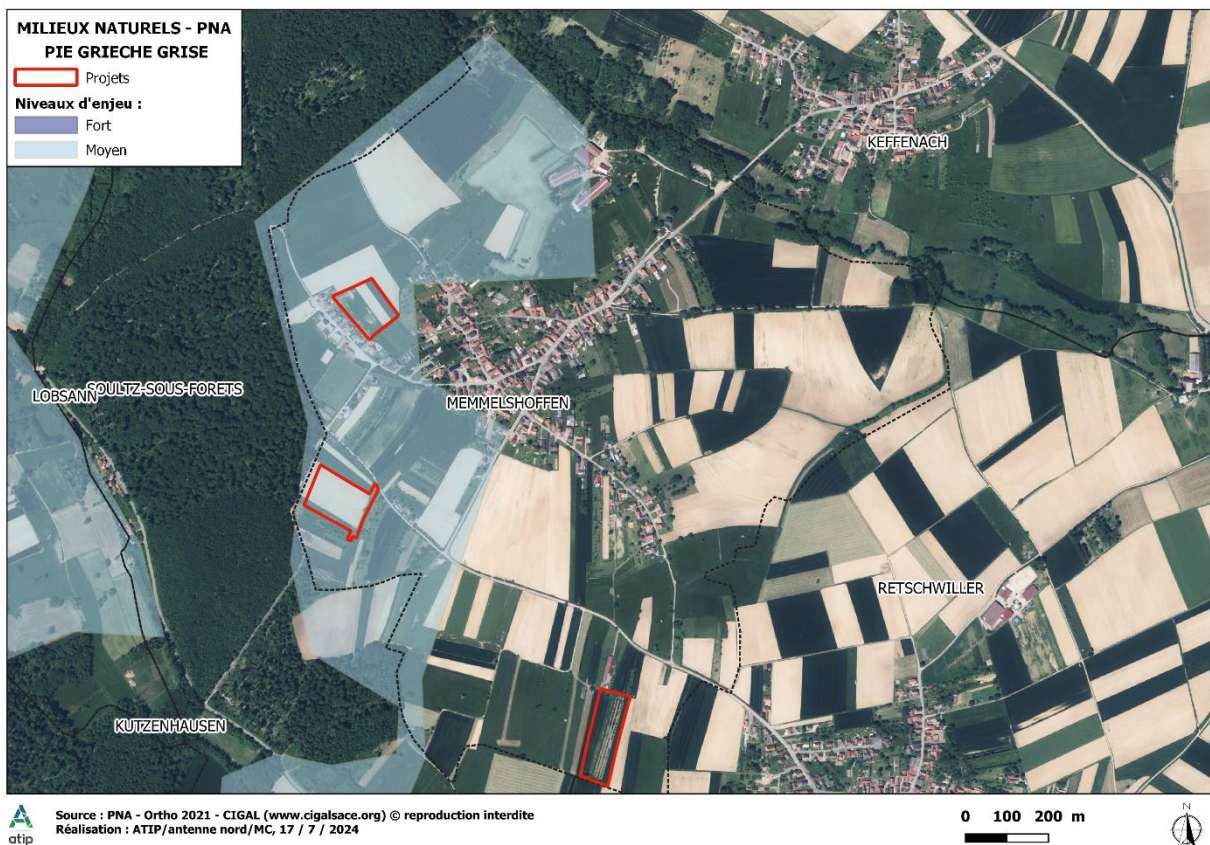
*ZNIEFF la plus proche : ruisseau du Ritsenbaechel, sur le ban communal de Lobsann*



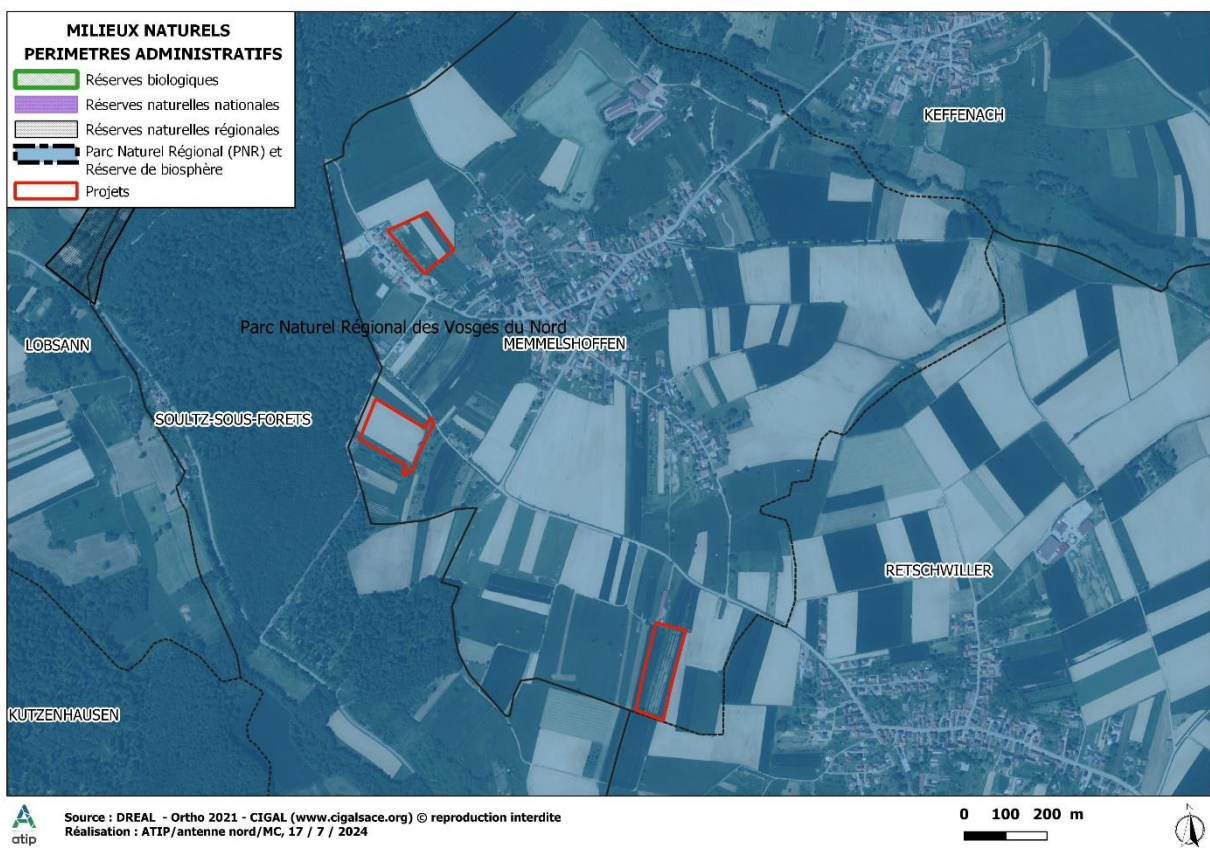
Source : PNA - Ortho 2021 - CIGAL (www.cigalsace.org) © reproduction interdite  
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 17 / 7 / 2024

0 100 200 m

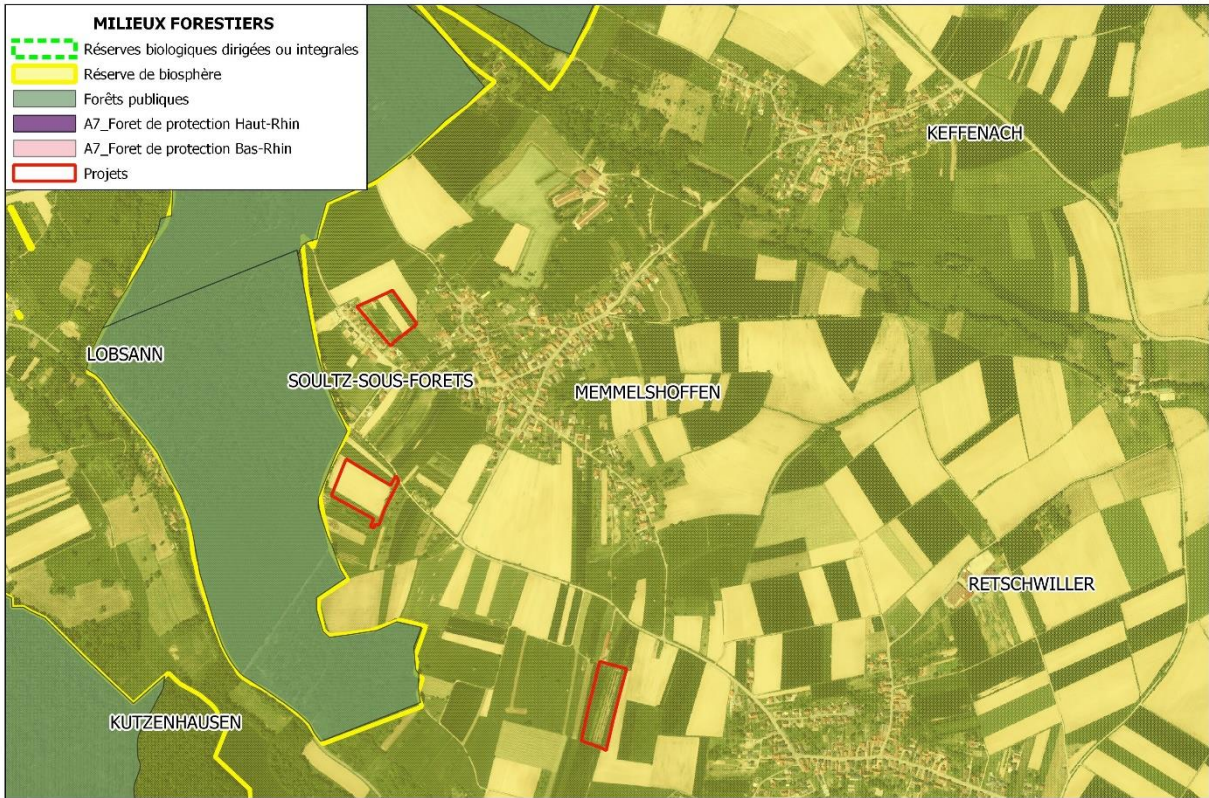
*Milieux naturels – PNA Milan royal : enjeu d'intensité moyenne*



Milieux naturels – PNA Pie grièche grise



Parc Naturel Régional des Vosges du Nord et réserve de biosphère



Source : CSA - PNR Vosges du Nord - ONF - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigalsace.org) © reproduction interdite  
 © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185  
 Réalisation : ATIP/antenne ouest/RW, 17 / 7 / 2024

0 100 200 m

Réserve de biosphère et milieux forestiers

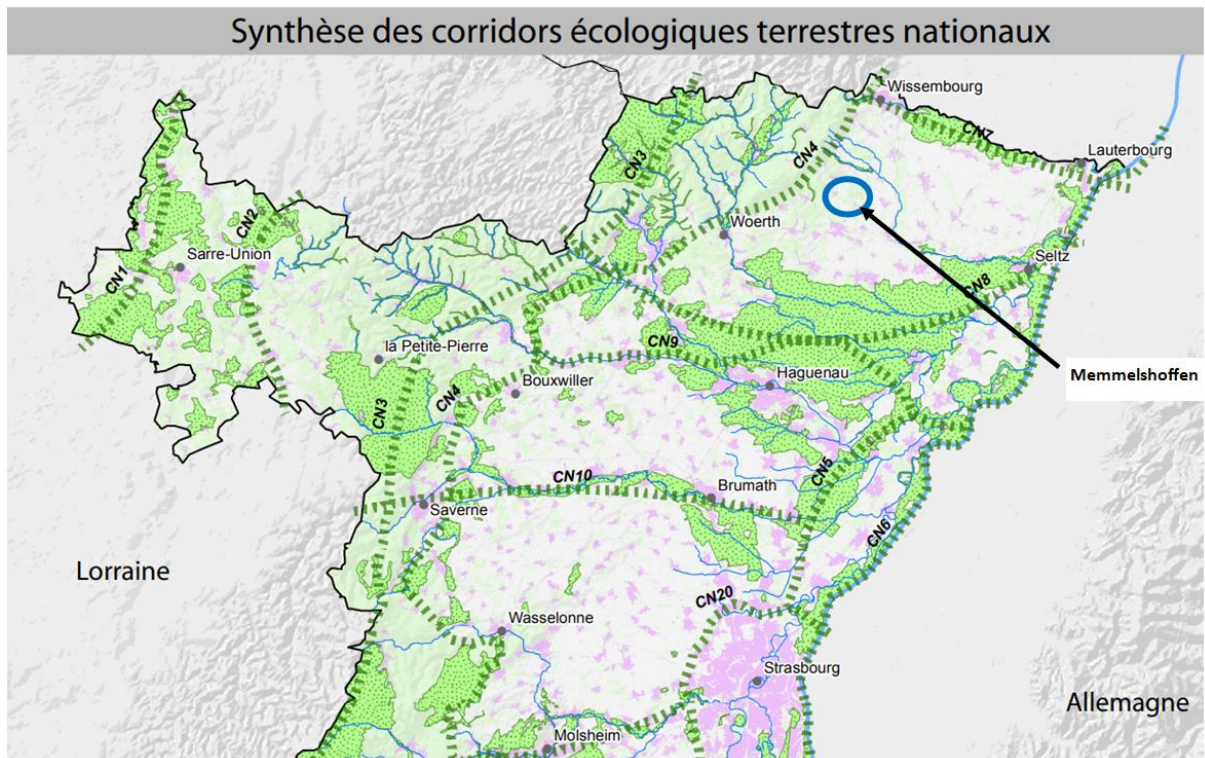


Source : RPG Anonyme 2021 - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigalsace.org) © reproduction interdite © BD TOPO  
 - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185  
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 17 / 7 / 2024

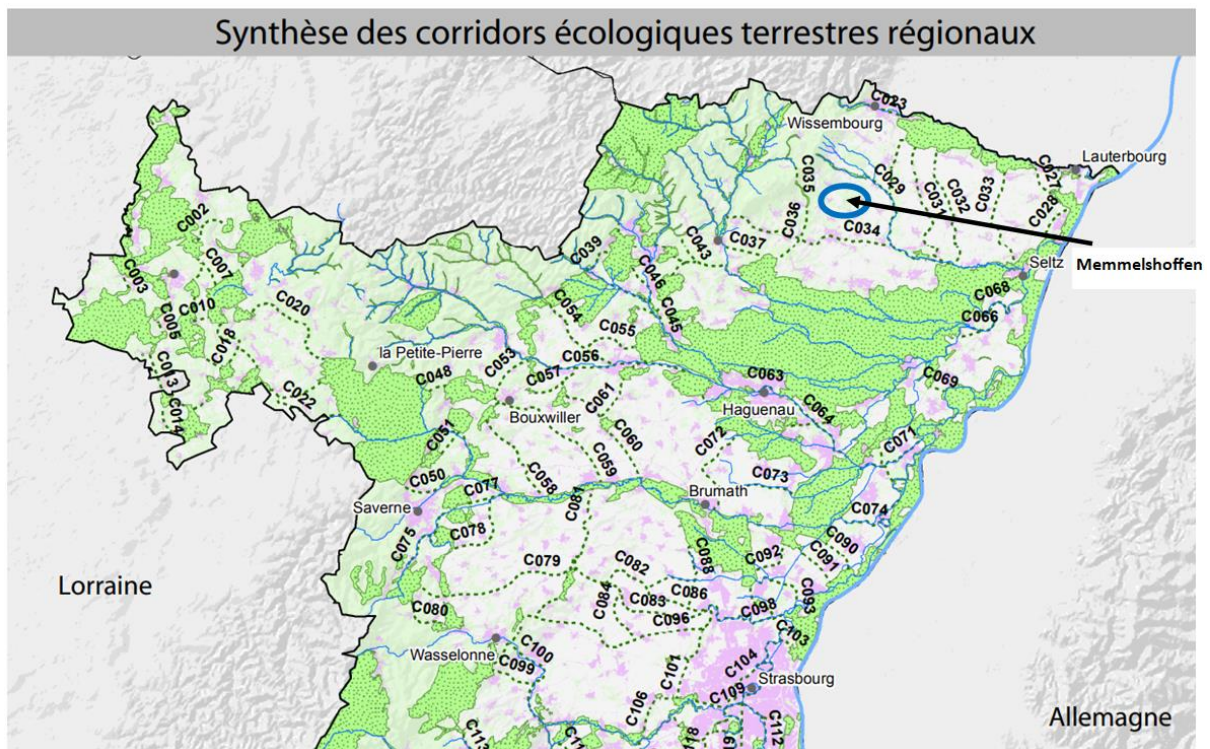
0 100 200 m

Typologie des milieux agricoles

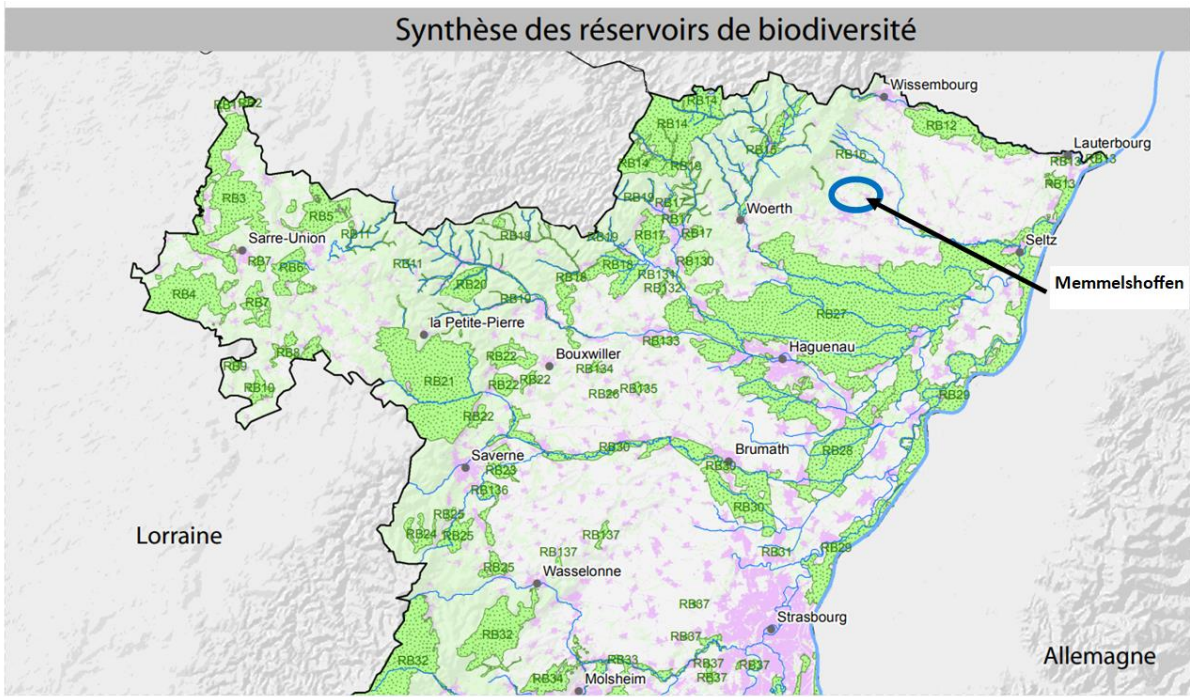
# Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)



Extrait du SRCE Alsace

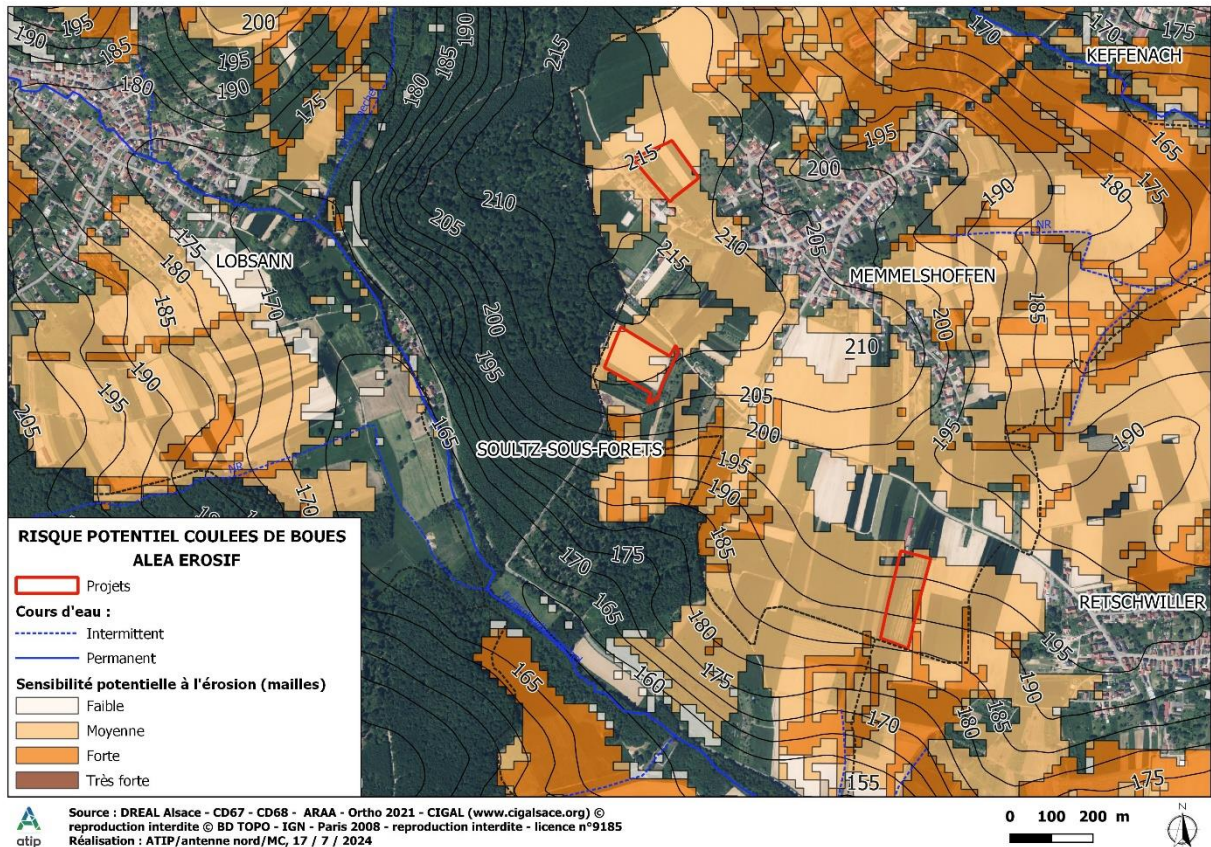


Extrait du SRCE Alsace



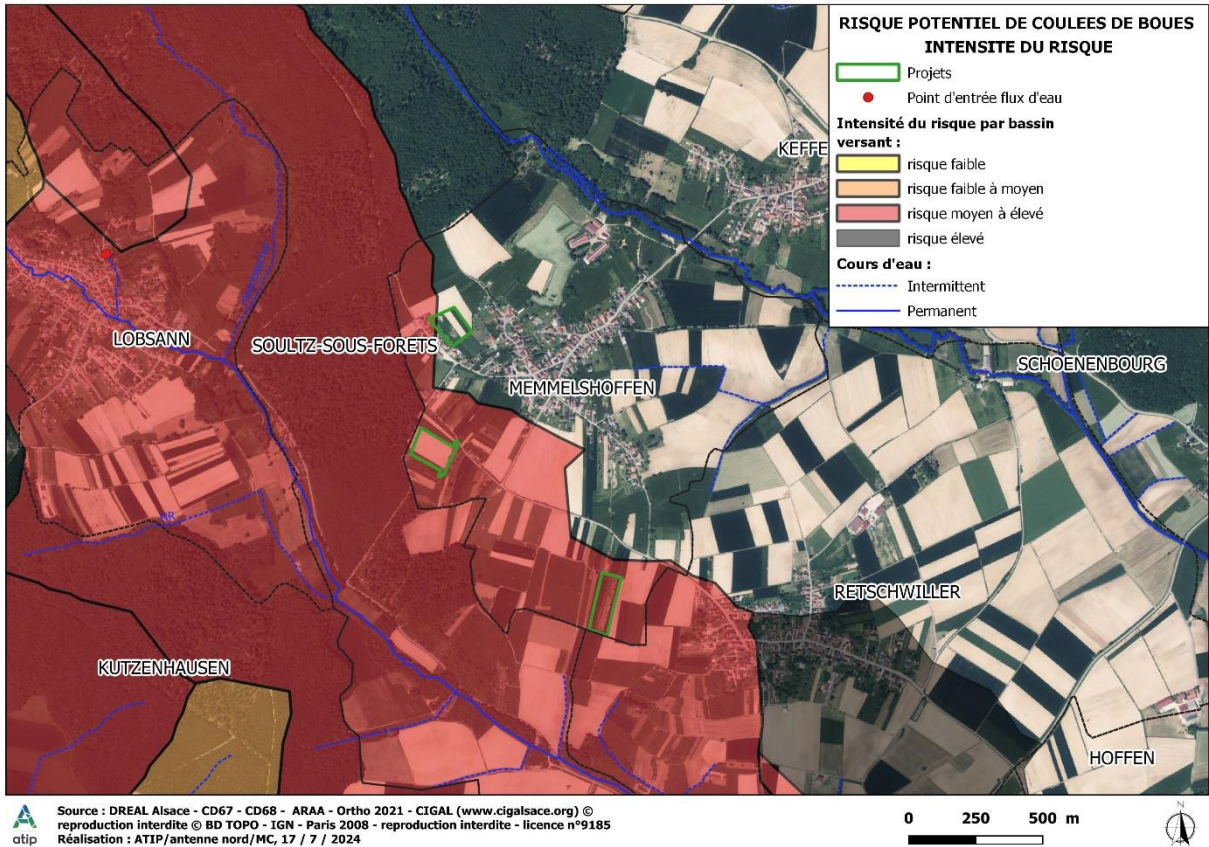
Extrait du SRCE Alsace

## Risques et aléas

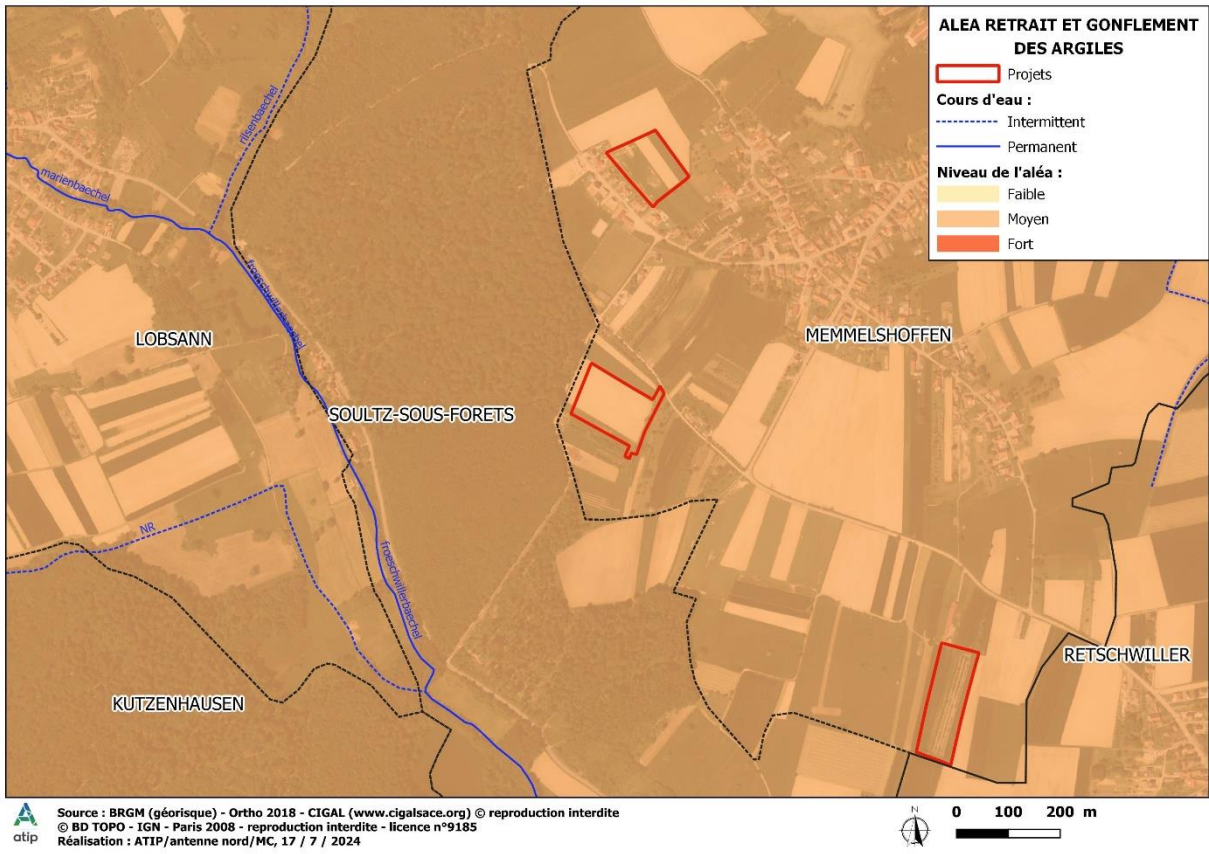


Risque de coulées de boues et aléa érosif – intensité du risque





Risque de coulées de boues à l'échelle du bassin versant- intensité du risque



Aléa retrait et gonflement des argiles – intensité du risque

## Insertion paysagère du projet dans son environnement

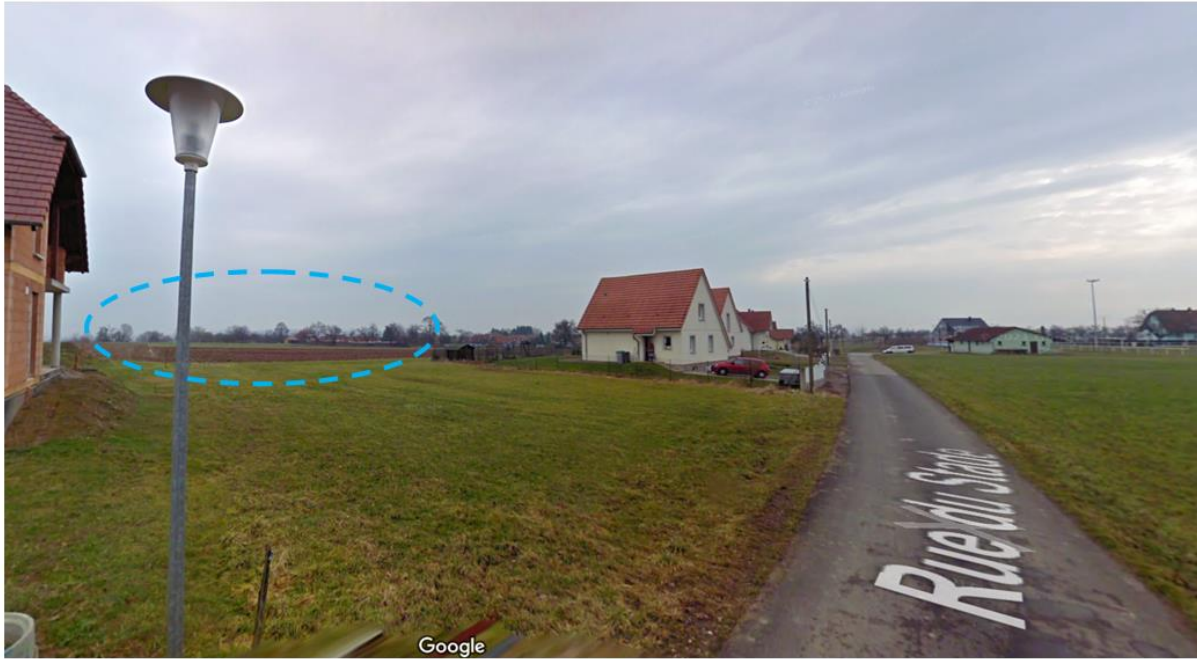
La photographie ci-dessous présente un poulailler mobile appartenant au porteur de projet (exploitant agricole). La création des secteurs NAM et AAm vise à autoriser la pose de ces dispositifs d'élevage mobiles.



*Poulailler mobile – photo ATIP*



*1<sup>er</sup> secteur NAM – vue de depuis la RD170 – Google Street View*



*2<sup>nd</sup> secteur NAM – vue de depuis la rue du Stade – Google Street View*



*Secteur AAm – vue de depuis la RD170 – Google Street View*

Les incidences sur l'environnement prévisibles dans le cadre de la procédure sont d'intensité faible. En effet, les nouvelles constructions et occupations du sol autorisées suite à la création des secteurs NAM et AAm sont uniquement des dispositifs d'élevage mobiles qui sont directement liés au développement d'une exploitation agricole et ont

vocation à s'inscrire dans une logique de développement durable et respectueux de l'environnement.

Plusieurs mesures, déjà édictées dans le règlement du PLU en vigueur, contribuent à limiter les incidences du projet sur l'environnement :

- Infiltration des eaux pluviales à la parcelle, maintien de la perméabilité des espaces libres,
- Volet paysager obligatoire pour toute construction : plantations permettant d'optimiser l'insertion des bâtiments dans le site, plantation d'arbres à haute ou moyenne tige à raison de minimum un arbre par 5 mètres linéaire de façades des bâtiments édifiés, obligations relatives aux teintes des façades et des couvertures (couleurs vives proscrites, aspect lisse, aspect non brillant) ;
- Le volet paysager et les plantations obligatoires permettront de maintenir et/ou de recréer les habitats des espèces PNA identifiées sur les sites du projet (Milan royal et pie grièche grise).

Par ailleurs, le projet de développement de l'exploitation agricole, tel qu'envisagé par la présente procédure de modification, n'augmentera pas de manière significative l'exposition aux risques naturels déjà identifiés sur les sites visés et à leurs alentours.

Après analyse des incidences sur l'environnement et analyse des risques potentiels ainsi que de leur intensité, il apparaît que les mesures existantes dans le règlement du PLU de Memmelshoffen sont suffisantes pour limiter les incidences sur l'environnement dans le cadre du projet de développement d'une exploitation agricole. Aucune incidence notable sur l'environnement n'est identifiée dans la création des secteurs NAm et AAm.

#### **4.5. Articulation avec le PADD**

Le point de modification répond principalement à l'objectif 5.1 du PADD du PLU de Memmelshoffen, qui vise à permettre le maintien, voire le développement, de l'activité agricole sur le territoire. La création des secteurs NAm et AAm répond ainsi au souhait de la commune d'étudier les modalités d'implantation des activités agricoles sur son territoire afin de permettre leur développement. Par ailleurs, le projet tient compte de l'orientation 3.4 du PADD qui a pour objectif d'éviter le mitage du paysage, notamment pour ce qui concerne les constructions agricoles loin du centre-village afin de limiter les impacts paysagers. En effet, les impacts paysagers seront limités dans le cadre de la pose des dispositifs d'élevage mobiles, car le règlement du PLU en vigueur dans les zones NA et AA (zones comprenant les secteurs NAm et AAm) impose que tout projet soit accompagné d'un volet paysager avec la plantation d'arbres de sorte à optimiser l'insertion des bâtiments dans le site. Par ailleurs, le PLU impose également des règles liées à l'aspect extérieur des bâtiments en zones NA et AA (façades en matériaux naturels ou enduits lisses, les couleurs vives sont proscrites). De ce fait, ce point de modification ne va à l'encontre d'aucune orientation du PADD.

## 4.6. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le point de modification ne crée pas d'incompatibilité avec le SCoT d'Alsace du Nord en vigueur. Le SCoTAN vise à conforter le rôle de l'agriculture comme vecteur du développement urbain et rural, d'accompagner le développement de filières agricoles durables et de soutenir la production agricole et alimentaire locale. Par ailleurs, le SCoT précise que le choix des secteurs où pourront être autorisées des constructions à usage agricole se fera préférentiellement sur des parcelles à l'écart de la concurrence avec d'autres formes d'urbanisation susceptibles de générer des périmètres d'exclusion mutuelle. Les trois secteurs NAm et AAm créés dans le cadre de la présente procédure respectent bien cette recommandation. Par ailleurs, le SCoTAN en vigueur impose un recul de l'urbanisation de 30 m minimum afin de pérenniser les lisières forestières, cette zone tampon étant inconstructible, y compris pour les bâtiments à usages agricoles. Les évolutions de zonage apportées dans le cadre de ce point de modification du PLU de Memmelshoffen respectent bien cette disposition. Après analyse des éléments précités, il apparaît que le présent point de modification du PLU de Memmelshoffen est compatible avec le SCoTAN.

## 5. POINT N°2 : REGLEMENTATION DES CLOTURES EN ZONES NA, AA, AC ET UJ

### 5.1. Objet et motivation

La commune de Memmelshoffen souhaite règlementer les clôtures en zones NA, AA, AC et UJ. Actuellement non règlementées dans ces zones, l'édification de clôtures soulève régulièrement des problématiques lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, notamment lorsque qu'une clôture édiflée majoritairement en zone urbaine s'étend partiellement en zone NA, AA, AC et UJ. Par ailleurs, il s'agit également de tenir compte de l'évolution de la réglementation en zone N suite à la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. La promulgation de cette loi a donné lieu à l'article L.372-1 du Code de l'Environnement qui stipule notamment que « *Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales [...]* ».

## 5.2. Pièces du PLU modifiées

### 5.2.1. Règlement écrit

Les articles 2UJ, 11 UJ, 2AA, 11 AA, 2AC, 11 AC, 2NA et 11 NA du règlement écrit sont modifiés comme suit :

<b>Extrait du règlement en vigueur</b>	<b>Extrait du règlement après modification du PLU</b>
<p><b>Article 2UJ : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les affouillements ou exhaussements du sol (*) à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ou à but archéologique,</li><li>- les constructions à condition de présenter une emprise au sol (*) maximale de 50 m2 pour les piscines et de 30 m2 pour toute autre construction ainsi qu'une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout et de 5 mètres au faîtage.</li></ul>	<p><b>Article 2UJ : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les affouillements ou exhaussements du sol (*) à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ou à but archéologique,</li><li>- les constructions à condition de présenter une emprise au sol (*) maximale de 50 m2 pour les piscines et de 30 m2 pour toute autre construction ainsi qu'une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout et de 5 mètres au faîtage,</li><li>- les clôtures à condition de présenter une hauteur maximale de 1,70 mètres en limite d'emprise publique et de 2 mètres sur limites séparatives. Une attention particulière sera portée à leur insertion paysagère au regard de la topographie.</li></ul>
<p><b>Article 11UJ : Aspect extérieur des constructions</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>L'autorisation de construire 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 ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p><b>II Dispositions particulières</b></p>	<p><b>Article 11UJ : Aspect extérieur des constructions</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>L'autorisation de construire 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 ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p><b>II Dispositions particulières</b></p>

<p>Ces règles s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions.</p> <p><b>Surfaces extérieures</b> [...]</p> <p><b>Toitures</b> [...]</p> <p><b>Remblais</b> [...]</p> <p><b>Ces règles ne s'appliquent pas :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</li> </ul>	<p>Ces règles s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions.</p> <p><b>Surfaces extérieures</b> [...]</p> <p><b>Toitures</b> [...]</p> <p><b>Clôtures</b></p> <p>Les clôtures sont facultatives. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,70 mètres en limite d'emprise publique et à 2 mètres sur limites séparatives.</p> <p>La hauteur des murs pleins en limite d'emprise publique est plafonnée à 0,80 mètres sauf s'il fait office de soutènement.</p> <p><b>Remblais</b> [...]</p> <p><b>Ces règles ne s'appliquent pas :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</li> </ul>
<p><b>Article 2AA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.</p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,</li> <li>- les affouillements et exhaussements du sol (*) à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres,</li> <li>- l'aménagement et la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone AA,</li> </ul>	<p><b>Article 2AA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.</p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,</li> <li>- les affouillements et exhaussements du sol (*) à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres,</li> <li>- l'aménagement et la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone AA,</li> </ul>

<p>- les constructions et installations liées à l'activité d'une exploitation agricole à condition d'être ouverte sur un côté, qu'elles ne comportent pas de dalle et qu'elles présentent une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> ainsi qu'une hauteur hors tout maximale de 3 m.</p>	<p>- les constructions et installations liées à l'activité d'une exploitation agricole à condition d'être ouverte sur un côté, qu'elles ne comportent pas de dalle et qu'elles présentent une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> ainsi qu'une hauteur hors tout maximale de 3 m,  - les clôtures à condition qu'une attention particulière soit portée à leur insertion paysagère au regard de la topographie.</p>
<p><b>Article 11AA : Aspect extérieur des constructions</b></p> <p>L'autorisation de construire 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 ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. A cet égard, une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère au regard de la topographie, les sites paysagèrement exposés -dont les lignes de crêtes-devant être préservés.</p> <p>Les règles suivantes s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions : Pour l'ensemble des bâtiments à implanter, les surfaces extérieures devront être traitées de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement. Seront ainsi privilégiées les façades soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couleurs vives et le blanc sont interdits. Les couvertures seront réalisées en matériaux non réfléchissants (hors dispositifs d'énergies renouvelables) et de teinte sombre (hors toitures végétalisées). La création de butte contre les constructions est interdite.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</p>	<p><b>Article 11AA : Aspect extérieur des constructions</b></p> <p>L'autorisation de construire 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 ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. A cet égard, une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère au regard de la topographie, les sites paysagèrement exposés -dont les lignes de crêtes-devant être préservés.</p> <p>Les règles suivantes s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions : Pour l'ensemble des bâtiments à implanter, les surfaces extérieures devront être traitées de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement. Seront ainsi privilégiées les façades soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couleurs vives et le blanc sont interdits. Les couvertures seront réalisées en matériaux non réfléchissants (hors dispositifs d'énergies renouvelables) et de teinte sombre (hors toitures végétalisées). La création de butte contre les constructions est interdite.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</p>



	<p><b>Clôtures</b></p> <p>Les clôtures sont facultatives. Une attention particulière sera portée à leur insertion paysagère au regard de la topographie.</p>
<p><b>Article 2AC : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage doivent être préservés.</p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,</li> <li>- les affouillements et exhaussements du sol {*} à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres,</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole,</li> <li>- les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et abris de jardin, à condition qu'ils soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles existants.</li> </ul>	<p><b>Article 2AC : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage doivent être préservés.</p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,</li> <li>- les affouillements et exhaussements du sol {*} à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres,</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole,</li> <li>- les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et abris de jardin, à condition qu'ils soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles existants.</li> <li>- les clôtures à condition qu'une attention particulière soit portée à leur insertion paysagère au regard de la topographie.</li> </ul>
<p><b>Article 11AC : Aspect extérieur des constructions</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>L'autorisation de construire 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 ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 ainsi</p>	<p><b>Article 11AC : Aspect extérieur des constructions</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>L'autorisation de construire 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 ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives</p>

<p>qu'à la conservation des perspectives monumentales. A cet égard, une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère au regard de la topographie, les sites paysagèrement exposés -dont les lignes de crêtes-devant être préservés.</p> <p><b>II Dispositions particulières</b></p> <p>Ces règles s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions.</p> <p><b>Façades</b> [...]</p> <p><b>Toitures</b> [...]</p> <p><b>Remblais</b> [...]</p> <p><b>Ces règles ne s'appliquent pas :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</li> </ul>	<p>monumentales. A cet égard, une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère au regard de la topographie, les sites paysagèrement exposés -dont les lignes de crêtes-devant être préservés.</p> <p><b>II Dispositions particulières</b></p> <p>Ces règles s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions.</p> <p><b>Façades</b> [...]</p> <p><b>Toitures</b> [...]</p> <p><b>Clôtures</b></p> <p>Les clôtures sont facultatives. Une attention particulière sera portée à leur insertion paysagère au regard de la topographie.</p> <p><b>Remblais</b> [...]</p> <p><b>Ces règles ne s'appliquent pas :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</li> </ul>
<p><b>Article 2NA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.</p> <p>Dans toute la zone, hors NAa, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,</li> <li>- les affouillements et exhaussements du sol (*) à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres,</li> </ul>	<p><b>Article 2NA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.</p> <p>Dans toute la zone, hors NAa, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,</li> <li>- les affouillements et exhaussements du sol (*) à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres,</li> <li>- les constructions légères ouvertes sur un côté et ne comportant pas de dalle, d'une emprise au</li> </ul>

<p>- les constructions légères ouvertes sur un côté et ne comportant pas de dalle, d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 m,  - l'aménagement et la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone NA.</p>	<p>sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 m,  - l'aménagement et la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone NA,  - les clôtures* à condition qu'une attention particulière soit portée à leur insertion paysagère au regard de la topographie.</p> <p><i>*Il est rappelé que les clôtures en zone naturelle sont également réglementées par le Code de l'environnement</i></p>
<p><b>Article 11NA : Aspect extérieur des constructions</b></p> <p>L'autorisation de construire 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 ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. A cet égard, une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère au regard de la topographie, les sites paysagèrement exposés -dont les lignes de crêtes-devant être préservés. Ces règles s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions : Pour l'ensemble des bâtiments à implanter, les surfaces extérieures devront être traitées de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement. Seront ainsi privilégiées les façades soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couleurs vives et le blanc sont interdits. Les couvertures seront réalisées en matériaux non réfléchissants (hors dispositifs d'énergies renouvelables) et de teinte sombre (hors toitures végétalisées). La création de butte contre les constructions est interdite. Ces règles ne s'appliquent pas : - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</p>	<p><b>Article 11NA : Aspect extérieur des constructions</b></p> <p>L'autorisation de construire 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 ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. A cet égard, une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère au regard de la topographie, les sites paysagèrement exposés -dont les lignes de crêtes-devant être préservés. Ces règles s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions : Pour l'ensemble des bâtiments à implanter, les surfaces extérieures devront être traitées de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement. Seront ainsi privilégiées les façades soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couleurs vives et le blanc sont interdits. Les couvertures seront réalisées en matériaux non réfléchissants (hors dispositifs d'énergies renouvelables) et de teinte sombre (hors toitures végétalisées). La création de butte contre les constructions est interdite. Ces règles ne s'appliquent pas : - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</p> <p><b>Clôtures*</b></p> <p>Les clôtures sont facultatives.</p>

Une attention particulière sera portée à leur insertion paysagère au regard de la topographie.

*\*Il est rappelé que les clôtures en zone naturelle sont également réglementées par le Code de l'environnement*

### **5.3. Incidences sur l'environnement**

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus dans les zones naturelles, agricoles et dans les espaces de jardins, ont été pensées dans une volonté de trouver un équilibre entre les besoins des habitants, en terme d'intimité et de sécurité, et la préservation de l'environnement et du cadre de vie. Elles n'impactent pas négativement le paysage urbain ni le paysage naturel de la commune de Memmelshoffen.

### **5.4. Articulation avec le PADD**

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, sont cohérentes avec les dispositions 3.1 et 3.3 du PADD qui visent à respecter et valoriser les éléments de la trame paysagère à l'échelle du grand paysage (circulation de la faune, préservation de la diversité biologique, infiltration des eaux pluviales) et à préserver les éléments garants du libre écoulement de l'eau.

### **5.5. Articulation avec les documents de rang supérieur**

Ce point de modification ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

## **6. POINT N°4 : INSTAURATION D'UNE REGLE DE REcul DES PISCINES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **6.1. Objet et motivation**

L'implantation des piscines n'est pas, à ce jour, réglementée dans le PLU communal de Memmelshoffen. De ce fait, les piscines sont soumises à des règles conçues pour les constructions, qui sont inadaptées aux piscines et aux usages récréatifs qui en résultent. Il s'agit notamment de garantir l'intimité des usagers de piscines et de limiter les nuisances pour le voisinage.

### **6.2. Pièces du PLU modifiées**

#### **6.2.1. Règlement écrit**

Les articles 7 UA, 7UB, 7 UC, 7UJ, 7 1AU du règlement écrit sont modifiés comme suit :

<b>Extrait du règlement en vigueur</b>	<b>Extrait du règlement après modification du PLU</b>
<p><b>Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Toute construction doit s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'aplomb d'une seule des limites parcellaires latérales, sauf s'il existe, en regard sur le fond voisin, une construction majeure (*) implantée à moins de 0.80 mètres de cette limite parcellaire,</li> <li>- soit en léger recul (*) de la limite séparative,</li> <li>- soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.</li> </ul> <p>Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</p> <p>[...]</p>	<p><b>Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Toute construction, <b>hormis les piscines</b>, doit s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'aplomb d'une seule des limites parcellaires latérales, sauf s'il existe, en regard sur le fond voisin, une construction majeure (*) implantée à moins de 0.80 mètres de cette limite parcellaire,</li> <li>- soit en léger recul (*) de la limite séparative,</li> <li>- soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.</li> </ul> <p><b>Les piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 2 mètres entre le bord du bassin et la limite séparative.</b></p> <p>Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</p> <p>[...]</p>
<p><b>Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Les constructions majeures doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'aplomb de la limite parcellaire, sauf s'il existe, en regard sur le fond voisin, une construction majeure implantée à moins de 0.80 mètres de cette limite parcellaire,</li> <li>• lorsque la construction, s'implante sur limite parcellaire latérale (*), la longueur des façades sur cette limite ne peut dépasser 12 mètres,</li> <li>- soit en léger recul (*),</li> <li>- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.</li> </ul> <p>Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire</p>	<p><b>Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Les constructions majeures doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'aplomb de la limite parcellaire, sauf s'il existe, en regard sur le fond voisin, une construction majeure implantée à moins de 0.80 mètres de cette limite parcellaire,</li> <li>• lorsque la construction, s'implante sur limite parcellaire latérale (*), la longueur des façades sur cette limite ne peut dépasser 12 mètres,</li> <li>- soit en léger recul (*),</li> <li>- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.</li> </ul> <p><b>Les piscines doivent s'implanter en respectant un</b></p>

<p>l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</p> <p><b>II Cas des cours d'eau et fossés</b></p> <p>Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.</p>	<p><b>recul minimal de 2 mètres entre le bord du bassin et la limite séparative.</b></p> <p>Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</p> <p><b>II Cas des cours d'eau et fossés</b></p> <p>Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.</p>
<p><b>Article 7 UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Les constructions majeures (*) doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'aplomb de la limite parcellaire, sauf s'il existe, en regard sur le fond voisin, une construction majeure implantée à moins de 0.80 mètres de cette limite parcellaire,</li> <li>• lorsque la construction s'implante sur limite parcellaire latérale (*), la longueur des façades sur cette limite ne peut dépasser 12 mètres,</li> <li>- soit en léger recul (*),</li> <li>- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.</li> </ul> <p>Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</p> <p><b>II Cas des cours d'eau et fossés</b></p> <p>Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.</p>	<p><b>Article 7 UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Les constructions majeures (*) doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'aplomb de la limite parcellaire, sauf s'il existe, en regard sur le fond voisin, une construction majeure implantée à moins de 0.80 mètres de cette limite parcellaire,</li> <li>• lorsque la construction s'implante sur limite parcellaire latérale (*), la longueur des façades sur cette limite ne peut dépasser 12 mètres,</li> <li>- soit en léger recul (*),</li> <li>- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.</li> </ul> <p><b>Les piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 2 mètres entre le bord du bassin et la limite séparative.</b></p> <p>Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</p> <p><b>II Cas des cours d'eau et fossés</b></p> <p>Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.</p>

<p><b>Article 7 UJ : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Toute construction doit s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'aplomb de la limite parcellaire,</li> <li>- soit en léger recul (*),</li> <li>- soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.</li> </ul> <p>Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</p> <p><b>II Cas des cours d'eau et fossés</b></p> <p>Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.</p>	<p><b>Article 7 UJ : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Toute construction, <b>hormis les piscines</b>, doit s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'aplomb de la limite parcellaire,</li> <li>- soit en léger recul (*),</li> <li>- soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.</li> </ul> <p><b>Les piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 2 mètres entre le bord du bassin et la limite séparative.</b></p> <p>Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</p> <p><b>II Cas des cours d'eau et fossés</b></p> <p>Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.</p>
<p><b>Article 7 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Toute construction doit s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'aplomb de la limite parcellaire,</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.</li> </ul> <p><b>II Cas des cours d'eau et fossés</b></p> <p>Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.</p>	<p><b>Article 7 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Toute construction, <b>hormis les piscines</b>, doit s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'aplomb de la limite parcellaire,</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.</li> </ul> <p><b>Les piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 2 mètres entre le bord du bassin et la limite séparative.</b></p> <p><b>II Cas des cours d'eau et fossés</b></p> <p>Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.</p>

### **6.3. Incidences sur l'environnement**

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus dans les zones urbaines et à urbaniser, ont été pensées dans une volonté de trouver un équilibre entre les besoins des habitants, la prévention des nuisances et la préservation de l'environnement et du cadre de vie. Elles n'impactent pas le paysage urbain ni le paysage naturel de la commune de Memmelshoffen.

### **6.4. Articulation avec le PADD**

Cette évolution règlementaire n'a pas d'incidence sur le PADD du PLU communal.

### **6.5. Articulation avec les documents de rang supérieur**

Ce point de modification ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

## **7. POINT N°6 : ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR**

### **7.1. Objet et motivation**

Dans une démarche de transition énergétique et de lutte contre le changement climatique, la commune de Memmelshoffen souhaite permettre l'isolation par l'extérieure des constructions. Cette technique d'isolation permet de réduire significativement les besoins en chauffage des constructions, contribuant ainsi à la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Cette évolution des règles d'urbanisme s'inscrit également dans une volonté de promouvoir des pratiques de construction plus durables et respectueuses de l'environnement, tout en offrant aux propriétaires la possibilité d'améliorer la performance énergétique de leur logement.

Toutefois, il s'agit de rester vigilant quant à l'isolation extérieure qui pourrait causer des désordres structurels graves (humidité) sur certains bâtiments. Par ailleurs, en l'absence de périmètre ABF dans la commune, il convient également de rester vigilant quant aux enjeux de préservation patrimoniale de certains bâtiments anciens (préservation des poutres apparentes, du grès apparent etc...). Ce point de modification a donc pour objectif de permettre la pose d'isolation par l'extérieure dans une démarche d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, en y apportant un cadre règlementaire dans un enjeu de préservation du caractère et du cachet initial des bâtiments anciens.

### **7.2. Pièces du PLU modifiées**

Ce point de modification conduit à adapter le règlement écrit du PLU. Les changements proposés sont exposés ci-dessous.



### 7.2.1. Règlement écrit

Les articles 6UA, 7UA, 6UB, 7 UB, 6UC, 7UC, 6UE, 7UE, 6 1AU et 7 1AU sont modifiés comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
<p><b>Article 6 UA : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b></p> <p><b>I Application de la règle</b> [...]</p> <p><b>II Dispositions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sur chaque unité foncière, un des bâtiments au moins doit être édifié à une distance comprise entre 0 et 2 mètres. Sa façade avant ne disposera d'aucune issue pour les véhicules donnant directement sur la voie publique.</li><li>- L'accès aux constructions en première ligne sera nécessairement latéral.</li><li>- Lorsqu'ils existent sur les parcelles voisines, les redans doivent être respectés pour les nouvelles constructions à implanter.</li><li>- Le bâtiment situé en première ligne sera implanté avec pignon (*) sur rue, selon l'implantation traditionnelle.</li><li>- Les petites constructions (*) ne pourront être édifiées que si l'unité foncière supporte une construction majeure (*).</li><li>- Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</li></ul> <p><b>Dispositions propres aux secteurs UAa et UAb</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sur chaque unité foncière, toute construction doit être édifiée à une distance comprise entre 10 et 12 m pour le secteur UAa et à une distance de 30 m pour le secteur UAb</li></ul> <p><b>IV Dispositions particulières</b></p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,</li></ul>	<p><b>Article 6 UA : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b></p> <p><b>I Application de la règle</b> [...]</p> <p><b>II Dispositions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sur chaque unité foncière, un des bâtiments au moins doit être édifié à une distance comprise entre 0 et 2 mètres. Sa façade avant ne disposera d'aucune issue pour les véhicules donnant directement sur la voie publique.</li><li>- L'accès aux constructions en première ligne sera nécessairement latéral.</li><li>- Lorsqu'ils existent sur les parcelles voisines, les redans doivent être respectés pour les nouvelles constructions à implanter.</li><li>- Le bâtiment situé en première ligne sera implanté avec pignon (*) sur rue, selon l'implantation traditionnelle.</li><li>- Les petites constructions (*) ne pourront être édifiées que si l'unité foncière supporte une construction majeure (*).</li><li>- Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</li></ul> <p><b>Dispositions propres aux secteurs UAa et UAb</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sur chaque unité foncière, toute construction doit être édifiée à une distance comprise entre 10 et 12 m pour le secteur UAa et à une distance de 30 m pour le secteur UAb</li></ul> <p><b>IV Dispositions particulières</b></p> <p>1. Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,</li></ul>

<p>- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.</p>	<p>- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.</p> <p>2. Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment.</p> <p>3. La pose d'une isolation extérieure en surplomb d'une voie ou emprise publique sur une construction existante peut être autorisée par le présent règlement, dans le respect des dispositions du présent article. Il revient au porteur de projet d'obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voie ou de l'emprise concernée.</p>
<p><b>Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Toute construction doit s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'aplomb d'une seule des limites parcellaires latérales, sauf s'il existe, en regard sur le fond voisin, une construction majeure (*) implantée à moins de 0.80 mètres de cette limite parcellaire,</li> <li>- soit en léger recul (*) de la limite séparative,</li> <li>- soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.</li> </ul> <p>Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</p> <p><b>II Cas des cours d'eau et fossés</b></p> <p>Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.</p>	<p><b>Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Toute construction doit s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'aplomb d'une seule des limites parcellaires latérales, sauf s'il existe, en regard sur le fond voisin, une construction majeure (*) implantée à moins de 0.80 mètres de cette limite parcellaire,</li> <li>- soit en léger recul (*) de la limite séparative,</li> <li>- soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.</li> </ul> <p>Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</p> <p><b>II Cas des cours d'eau et fossés</b></p> <p>Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.</p> <p><b>III. Dispositions particulières</b></p> <p>Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique</p>

	<p>extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment.</p>
<p><b>Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b></p> <p><b>I Application de la règle</b></p> <p>Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade avant {(*)} de la construction, ou d'un angle de la façade avant (distance orthogonale à la voie) dans le cas d'implantation en redans (*). Les encorbellements, saillies de toiture, balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.</p> <p><b>II Dispositions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie (*) sur laquelle l'unité foncière (*) prend accès.</li> <li>- Sur chaque unité foncière, les constructions majeures (*) doivent être édifiées à une distance comprise entre 3 et 7 mètres par rapport à la voie, sauf dispositions d'implantation inscrites au plan de zonage.</li> <li>- Lorsqu'ils existent sur les parcelles voisines, les redans (*) doivent être respectés.</li> <li>- Des petites constructions (*) ne pourront être édifiées que si l'unité foncière supporte une construction majeure.</li> <li>- Les façades implantées à l'alignement (*) des voies ne disposeront d'aucune issue pour les véhicules donnant directement sur la voie publique.</li> <li>- Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</li> </ul> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.</li> <li>- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.</li> </ul>	<p><b>Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b></p> <p><b>I Application de la règle</b></p> <p>Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade avant {(*)} de la construction, ou d'un angle de la façade avant (distance orthogonale à la voie) dans le cas d'implantation en redans (*). Les encorbellements, saillies de toiture, balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.</p> <p><b>II Dispositions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie (*) sur laquelle l'unité foncière (*) prend accès.</li> <li>- Sur chaque unité foncière, les constructions majeures (*) doivent être édifiées à une distance comprise entre 3 et 7 mètres par rapport à la voie, sauf dispositions d'implantation inscrites au plan de zonage.</li> <li>- Lorsqu'ils existent sur les parcelles voisines, les redans (*) doivent être respectés.</li> <li>- Des petites constructions (*) ne pourront être édifiées que si l'unité foncière supporte une construction majeure.</li> <li>- Les façades implantées à l'alignement (*) des voies ne disposeront d'aucune issue pour les véhicules donnant directement sur la voie publique.</li> <li>- Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</li> </ul> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.</li> <li>- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.</li> </ul>

<p><b>III Dispositions propres au secteur UBa</b></p> <p>[...]</p>	<p><b>III Dispositions propres au secteur UBa</b></p> <p>[...]</p> <p><b>IV Dispositions particulières</b></p> <p>1. Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment.</p> <p>2. La pose d'une isolation extérieure en surplomb d'une voie ou emprise publique sur une construction existante peut être autorisée par le présent règlement, dans le respect des dispositions du présent article. Il revient au porteur de projet d'obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voie ou de l'emprise concernée.</p>
<p><b>Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Les constructions majeures doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'aplomb de la limite parcellaire, sauf s'il existe, en regard sur le fond voisin, une construction majeure implantée à moins de 0.80 mètres de cette limite parcellaire,</li> <li>• lorsque la construction, s'implante sur limite parcellaire latérale (*), la longueur des façades sur cette limite ne peut dépasser 12 mètres,</li> <li>- soit en léger recul (*),</li> <li>- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.</li> </ul> <p>Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</p> <p><b>II Cas des cours d'eau et fossés</b></p> <p>Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.</p>	<p><b>Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Les constructions majeures doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'aplomb de la limite parcellaire, sauf s'il existe, en regard sur le fond voisin, une construction majeure implantée à moins de 0.80 mètres de cette limite parcellaire,</li> <li>• lorsque la construction, s'implante sur limite parcellaire latérale (*), la longueur des façades sur cette limite ne peut dépasser 12 mètres,</li> <li>- soit en léger recul (*),</li> <li>- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.</li> </ul> <p>Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</p> <p><b>II Cas des cours d'eau et fossés</b></p> <p>Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.</p>

	<p><b>III. Dispositions particulières</b></p> <p>Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment.</p>
<p><b>Article 6 UC : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b></p> <p><b>I Application de la règle</b> [...]</p> <p><b>II Dispositions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur chaque unité foncière, les constructions majeures (*) doivent être édifiées à une distance comprise entre 4 et 10 mètres par rapport à la voie.</li> <li>- Des petites constructions (*) ne pourront être édifiées que si l'unité foncière supporte une construction majeure.</li> <li>- Les façades implantées à l'alignement {*} des voies ne disposeront d'aucune issue pour les véhicules donnant directement sur la voie publique.</li> <li>- Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</li> </ul> <p><b>III Dispositions particulières</b></p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,</li> <li>- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant,</li> <li>- aux installations et constructions de faible emprise, nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, devront s'implanter à une distance maximale de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins.</li> </ul>	<p><b>Article 6 UC : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b></p> <p><b>I Application de la règle</b> [...]</p> <p><b>II Dispositions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur chaque unité foncière, les constructions majeures (*) doivent être édifiées à une distance comprise entre 4 et 10 mètres par rapport à la voie.</li> <li>- Des petites constructions (*) ne pourront être édifiées que si l'unité foncière supporte une construction majeure.</li> <li>- Les façades implantées à l'alignement {*} des voies ne disposeront d'aucune issue pour les véhicules donnant directement sur la voie publique.</li> <li>- Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</li> </ul> <p><b>III Dispositions particulières</b></p> <p>1. Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,</li> <li>- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant,</li> <li>- aux installations et constructions de faible emprise, nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, devront s'implanter à une distance maximale de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins.</li> </ul> <p>2. Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la</p>

	<p>limite d'une épaisseur de 30 cm, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment.</p> <p>3. La pose d'une isolation extérieure en surplomb d'une voie ou emprise publique sur une construction existante peut être autorisée par le présent règlement, dans le respect des dispositions du présent article. Il revient au porteur de projet d'obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voie ou de l'emprise concernée.</p>
<p><b>Article 7 UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Les constructions majeures (*) doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'aplomb de la limite parcellaire, sauf s'il existe, en regard sur le fond voisin, une construction majeure implantée à moins de 0.80 mètres de cette limite parcellaire,</li> <li>• lorsque la construction s'implante sur limite parcellaire latérale (*), la longueur des façades sur cette limite ne peut dépasser 12 mètres,</li> <li>- soit en léger recul (*),</li> <li>- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.</li> </ul> <p>Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</p> <p><b>II Cas des cours d'eau et fossés</b></p> <p>Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.</p>	<p><b>Article 7 UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Les constructions majeures (*) doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'aplomb de la limite parcellaire, sauf s'il existe, en regard sur le fond voisin, une construction majeure implantée à moins de 0.80 mètres de cette limite parcellaire,</li> <li>• lorsque la construction s'implante sur limite parcellaire latérale (*), la longueur des façades sur cette limite ne peut dépasser 12 mètres,</li> <li>- soit en léger recul (*),</li> <li>- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.</li> </ul> <p>Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</p> <p><b>II Cas des cours d'eau et fossés</b></p> <p>Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.</p> <p><b>III. Dispositions particulières</b></p> <p>Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment.</p>
<p><b>Article 6 UE : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b></p> <p><b>I Application de la règle</b></p>	<p><b>Article 6 UE : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b></p> <p><b>I Application de la règle</b></p>

<p>[...]</p> <p><b>II Dispositions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute nouvelle construction doit être édifiée à une distance comprise entre 0 (alignement (*) des voies existantes, à créer ou à modifier) et 15 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.</li> <li>- Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</li> </ul> <p><b>III Dispositions particulières</b></p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer,</li> <li>- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.</li> </ul>	<p>[...]</p> <p><b>II Dispositions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute nouvelle construction doit être édifiée à une distance comprise entre 0 (alignement (*) des voies existantes, à créer ou à modifier) et 15 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.</li> <li>- Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</li> </ul> <p><b>III Dispositions particulières</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Ces règles ne s'appliquent pas : <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer,</li> <li>- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.</li> </ul> </li> <li>Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment.</li> <li>La pose d'une isolation extérieure en surplomb d'une voie ou emprise publique sur une construction existante peut être autorisée par le présent règlement, dans le respect des dispositions du présent article. Il revient au porteur de projet d'obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voie ou de l'emprise concernée.</li> </ol>
<p><b>Article 7 UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit s'implanter en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.</li> <li>- Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</li> </ul>	<p><b>Article 7 UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit s'implanter en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.</li> <li>- Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.</li> </ul>

<p><b>II Cas des cours d'eau et fossés</b></p> <p>Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.</p>	<p><b>II Cas des cours d'eau et fossés</b></p> <p>Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.</p> <p><b>III. Dispositions particulières</b></p> <p>Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment.</p>
<p><b>Article 6 1AU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b></p> <p><b>I Application de la règle</b> [...]</p> <p><b>II Dispositions générales</b></p> <p>- Sur chaque unité foncière, la construction doit être édifée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à une distance comprise entre 0 (alignement des voies existantes, à créer ou à modifier) et 5 mètres par rapport à la voie,</li> <li>• ou à une distance garantissant l'optimisation de l'orientation du bâtiment en fonction de l'optimisation énergétique,</li> </ul> <p>- Des petites constructions (*) ne pourront être édifées que si l'unité foncière supporte une construction majeure (*).</p> <p><b>III Dispositions particulières</b></p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,</li> <li>- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.</li> </ul>	<p><b>Article 6 1AU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b></p> <p><b>I Application de la règle</b> [...]</p> <p><b>II Dispositions générales</b></p> <p>- Sur chaque unité foncière, la construction doit être édifée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à une distance comprise entre 0 (alignement des voies existantes, à créer ou à modifier) et 5 mètres par rapport à la voie,</li> <li>• ou à une distance garantissant l'optimisation de l'orientation du bâtiment en fonction de l'optimisation énergétique,</li> </ul> <p>- Des petites constructions (*) ne pourront être édifées que si l'unité foncière supporte une construction majeure (*).</p> <p><b>III Dispositions particulières</b></p> <p>1. Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,</li> <li>- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.</li> </ul> <p>2. Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment.</p> <p>3. La pose d'une isolation extérieure en surplomb d'une voie ou emprise publique sur une construction existante peut être autorisée par le présent règlement, dans le respect des dispositions du présent article. Il revient au</p>



	porteur de projet d'obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voie ou de l'emprise concernée.
<p><b>Article 7 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Toute construction doit s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'aplomb de la limite parcellaire,</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.</li> </ul> <p><b>II Cas des cours d'eau et fossés</b></p> <p>Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.</p>	<p><b>Article 7 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Toute construction doit s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'aplomb de la limite parcellaire,</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.</li> </ul> <p><b>II Cas des cours d'eau et fossés</b></p> <p>Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.</p> <p><b>III Dispositions particulières</b></p> <p>Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment.</p>

### 7.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, concernent les zones urbaines du PLU sur lesquelles peu d'enjeux environnementaux sont présents. Elles ont, par ailleurs, des incidences positives sur l'environnement :

- Réduction des émissions de gaz à effet de serre et amélioration de la qualité de l'air : favoriser l'isolation par l'extérieur permet d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, ce qui permet de réduire la consommation énergétique nécessaire au chauffage. Par conséquent, cela contribue à la diminution des émissions de CO2 et à la lutte contre le changement climatique. Cela contribue à améliorer la qualité de l'air et à préserver la santé des habitants et des écosystèmes environnants ;
- Préservation des ressources naturelles : en améliorant l'isolation des constructions, on réduit les besoins en énergie et par conséquent la consommation des ressources naturelles utilisées pour la production d'énergie. Cela contribue à la préservation des ressources naturelles non renouvelables et à la réduction de l'empreinte écologique.

## 7.4. Articulation avec le PADD

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, sont cohérentes avec la disposition n°3 du PADD qui vise à préserver l'environnement et la qualité paysagère de la commune de Memmelshoffen.

## 7.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur. Il va en faveur du SRADDET Grand Est qui vise, dans son chapitre I. dédié au climat, à l'air et à l'énergie, l'adaptation au changement climatique (règle n°1), l'amélioration de la performance énergétique du bâti existant (règle n°3) et l'amélioration de la qualité de l'air (règle n°6).

## 8. POINT N°6 : MODIFICATION D'UNE REGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT

### 8.1. Objet et motivation

La commune de Memmelshoffen souhaite simplifier les modalités de stationnement sur les parties privatives pour une meilleure prise en compte du tissu bâti et des contraintes qui en résultent. Il s'agit d'autoriser les places de stationnement « en enfilade », c'est-à-dire l'une derrière l'autre, en supprimant l'obligation de posséder un accès indépendant à chaque place de stationnement. Cette évolution est particulièrement pertinente dans le centre-village de Memmelshoffen afin de faciliter la création de places de stationnement dans des secteurs où l'espace est très contraint, par exemple lors d'un projet de rénovation. Par ailleurs, il pourrait s'agir d'un levier permettant d'inciter les habitants à stationner leurs véhicules sur leurs parties privatives plutôt que sur la voie publique.

La dénomination « SCHON » étant obsolète, elle est remplacée par les termes « surface de plancher » dans le cadre du présent point de modification.

### 8.2. Pièces du PLU modifiées

#### 8.2.1. Règlement écrit

Les articles 12UA, 12UB, 12UC et 12 IAU du règlement écrit sont modifiés comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
<b>Article 12UA : Stationnement des véhicules</b> <b>I Dispositions générales</b> Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.	<b>Article 12 UA : Stationnement des véhicules</b> <b>I Dispositions générales</b> Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, <del>directement accessibles</del> <b>e</b> t correspondant aux besoins qu'elle entraîne. En

<p>En particulier, le nombre de places est également dû dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants, même s'il n'y a pas création de SHON.</p> <p>Une place de stationnement est comptabilisée si elle possède un accès indépendant (l'accès à une place ne peut dépendre d'une autre).</p> <p>Au-delà de deux places de stationnement, les surfaces supplémentaires doivent rester perméables aux eaux pluviales. Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.</p> <p>En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.</p> <p>[...]</p>	<p>particulier, le nombre de places est également dû dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants, même s'il n'y a pas création de <b>surface de plancher SHON</b>.</p> <p><del>Une place de stationnement est comptabilisée si elle possède un accès indépendant (l'accès à une place ne peut dépendre d'une autre).</del></p> <p>Au-delà de deux places de stationnement, les surfaces supplémentaires doivent rester perméables aux eaux pluviales. Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.</p> <p>En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.</p> <p>[...]</p>
<p><b>Article 12 UB : Stationnement des véhicules</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne. En particulier, le nombre de places est également dû dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants, même s'il n'y a pas création de SHON.</p> <p>Une place de stationnement est comptabilisée si elle possède un accès indépendant (l'accès à une place ne peut dépendre d'une autre).</p> <p>Au-delà de deux places de stationnement, les surfaces supplémentaires doivent rester perméables aux eaux pluviales. Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.</p> <p>En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.</p> <p>[...]</p>	<p><b>Article 12 UB : Stationnement des véhicules</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, <del>directement accessibles et</del> correspondant aux besoins qu'elle entraîne. En particulier, le nombre de places est également dû dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants, même s'il n'y a pas création de <b>surface de plancher SHON</b>.</p> <p><del>Une place de stationnement est comptabilisée si elle possède un accès indépendant (l'accès à une place ne peut dépendre d'une autre).</del></p> <p>Au-delà de deux places de stationnement, les surfaces supplémentaires doivent rester perméables aux eaux pluviales. Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.</p> <p>En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.</p> <p>[...]</p>

<p><b>Article 12UC : Stationnement des véhicules</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne. En particulier, le nombre de places est également dû dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants, même s'il n'y a pas création de SHON.</p> <p>Une place de stationnement est comptabilisée si elle possède un accès indépendant (l'accès à une place ne peut dépendre d'une autre).</p> <p>Au-delà de deux places de stationnement, les surfaces supplémentaires doivent rester perméables aux eaux pluviales. Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.</p> <p>En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.</p> <p>[...]</p>	<p><b>Article 12UC : Stationnement des véhicules</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, <del>directement accessibles</del> et correspondant aux besoins qu'elle entraîne. En particulier, le nombre de places est également dû dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants, même s'il n'y a pas création de <del>surface de plancher SHON</del>.</p> <p><del>Une place de stationnement est comptabilisée si elle possède un accès indépendant (l'accès à une place ne peut dépendre d'une autre).</del></p> <p>Au-delà de deux places de stationnement, les surfaces supplémentaires doivent rester perméables aux eaux pluviales. Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.</p> <p>En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.</p> <p>[...]</p>
<p><b>Article 12 1AU : Stationnement des véhicules</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne. Une place de stationnement est comptabilisée si elle possède un accès indépendant (l'accès à une place ne peut dépendre d'une autre).</p> <p>Au-delà de deux places de stationnement, les surfaces supplémentaires doivent rester perméables aux eaux pluviales. Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.</p> <p>En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code</p>	<p><b>Article 12 1AU : Stationnement des véhicules</b></p> <p><b>I Dispositions générales</b></p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, <del>directement accessibles</del> et correspondant aux besoins qu'elle entraîne. <del>Une place de stationnement est comptabilisée si elle possède un accès indépendant (l'accès à une place ne peut dépendre d'une autre).</del></p> <p>Au-delà de deux places de stationnement, les surfaces supplémentaires doivent rester perméables aux eaux pluviales. Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.</p> <p>En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de</p>

de l'Urbanisme. Les places de stationnement pourront être mutualisées. [...]	l'Urbanisme. Les places de stationnement pourront être mutualisées. [...]
---	--

### **8.3. Incidences sur l'environnement**

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus dans les zones urbaines et à urbaniser, ont été pensées dans une volonté de trouver un équilibre entre les besoins des habitants et la préservation de l'environnement et du cadre de vie. Elles n'impactent pas le paysage urbain de la commune de Memmelshoffen.

### **8.4. Articulation avec le PADD**

Cette évolution règlementaire s'inscrit dans les objectifs du PADD communal, qui prévoit de mener une réflexion quant à la gestion du stationnement des résidents lors des projets de rénovation et de transformations en centre ancien, dans une logique de sécurisation de la voirie et de partage entre les différents types d'usagers.

### **8.5. Articulation avec les documents de rang supérieur**

Ce point de modification ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

## 9. TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

Suite à la présente modification du PLU, le tableau de synthèse de la superficie des zones du PLU de Memmelshoffen est actualisé comme suit :

	Surfaces avant modification (ha)	% de la surface communale	Surfaces après modification (ha)	% de la surface communale
UA	9,31	5%	9,31	5%
UAa	0,59	0%	0,59	0%
UAb	0,28	0%	0,28	0%
UB	4,99	3%	4,99	3%
UBa	0,96	1%	0,96	1%
UBd	0,11	0%	0,11	0%
UC	3,39	2%	3,39	2%
UE	1,67	1%	1,67	1%
UJ	3,56	2%	3,31	2%
<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>24,87</b>	<b>14%</b>	<b>24,62</b>	<b>14%</b>
<b>IAU</b>	<b>1,16</b>	<b>1%</b>	<b>1,16</b>	<b>1%</b>
AA	92,40	51%	90,81	50%
AAm			1,58	1%
AC	3,27	2%	3,27	2%
<b>TOTAL ZONES A</b>	<b>95,67</b>	<b>53%</b>	<b>95,67</b>	<b>53%</b>
NA	58,41	32%	55,89	31%
NAa	0,09	0%	0,09	0%
NAm			2,76	2%
NH	1,15	1%	1,15	1%
<b>TOTAL ZONES N</b>	<b>59,65</b>	<b>33%</b>	<b>59,89</b>	<b>33%</b>
<b>SURFACE COMMUNE</b>	<b>181,34</b>	<b>100%</b>	<b>181,34</b>	<b>100%</b>