

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

MOMMENHEIM

■ **RAPPORT DE PRESENTATION**

REVISION N°1 Approbation

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU 10 mai 2011

A MOMMENHEIM
Le 12.05.11

Le Maire



Francis WOLF

Modification n°1 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU
10/05/2016

A MOMMENHEIM
LE 10/05/2016

LE MAIRE



Francis WOLF

C301PRA02

ATIP
Agence Territoriale
d'Ingénierie Publique

COMMUNE DE MOMMENHEIM



PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION



 **egis aménagement**

**CHAPITRE 1
DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE**

| | |
|--|-----------|
| 1- CONTEXTE ADMINISTRATIF ET GEOGRAPHIQUE | 5 |
| 1.1 <i>Localisation et contexte administratif</i> | 5 |
| 1.2 <i>Contexte géographique</i> | 5 |
| 2- CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE | 7 |
| 2.1 <i>Contexte démographique (source INSE&RGP/commune)</i> | 7 |
| 2.1.1 Evolution de la population | 7 |
| 2.1.2 Facteur d'évolution de la population | 7 |
| 2.1.3 Structure par âge | 8 |
| 2.1.4 Taille des ménages en 1999 | 8 |
| 2.1.5 La population active | 9 |
| 2.2 <i>Le parc de logements (sounxRGP1999-commune)</i> | 9 |
| 2.2.1 Evolution du parc | 9 |
| 2.2.2 Ancienneté du parc | 10 |
| 2.2.3 Caractéristiques des résidences principales | 10 |
| 2.3 <i>Le tissu économique</i> | 11 |
| 2.3.1 L'agriculture (source RGA 2000 - commune) | 11 |
| 2.3.2 Le secteur secondaire (source : commune) | 13 |
| 2.3.3 Les services et commerces (source : commune) | 13 |
| 2.4 <i>Les migrations domicile - travail</i> | 15 |
| 2.5 <i>Les équipements publics</i> | 15 |
| 2.5.1 Les établissements publics : | 15 |
| 2.5.2 Les établissements scolaires | 15 |
| 2.5.3 Les établissements culturels et sportifs: | 16 |
| 2.6 <i>La vie associative</i> | 16 |

**CHAPITRE 2
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT**

| | |
|---|-----------|
| 1- ETAT INITIAL DU MILIEU NATUREL | 19 |
| 1.1 <i>Le milieu physique</i> | 19 |
| 1.1.1 Géologie et topographie | 19 |
| 1.1.2 Hydrologie | 23 |
| 1.2 <i>Profil écologique et paysager</i> | 31 |
| 1.2.1 Protections et inventaires de référence | 31 |
| 1.2.2 Composition des milieux naturels et des paysages remarquables | 34 |
| 1.2.3 Les unités paysagères et sensibilité visuelle | 40 |
| 1.2.4 La présence d'espèces protégées | 42 |
| 2- ETAT INITIAL DU MILIEU URBAIN | 45 |
| 2.1 <i>Logique de développement urbain</i> | 45 |
| 2.1.1 Implantation dans le site | 45 |
| 2.1.2 Structure urbaine | 45 |
| 2.2 <i>Typologies bâti et paysage urbain</i> | 49 |
| 2.2.1 Le tissu bâti ancien | 51 |
| 2.2.2 Les faubourgs de Momenheim | 56 |
| 2.2.3 Les lotissements d'habitations | 59 |
| 2.2.4 Les bâtiments d'activités | 61 |
| 2.2.5 Les constructions isolées | 62 |
| 2.3 <i>Les espaces publics</i> | 63 |
| 2.3.1 Les entrées de ville | 63 |
| 2.3.2 Les cours d'eau | 64 |
| 2.3.3 Les places publiques | 65 |
| 2.4 <i>Les réseaux techniques</i> | 67 |
| 2.4.1 Le réseau d'assainissement | 67 |
| 2.4.2 Le réseau d'alimentation en eau potable | 67 |
| 2.4.3 Les réseaux de distribution d'énergie. | 67 |

**CHAPITRE 3
LA MISE EN ŒUVRE DU PLU
ET
DE SES INCIDENCES**

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1- | JUSTIFICATIONS DU PADD | 69 |
| <hr/> | | |
| 2- | JUSTIFICATIONS DES CONTOURS DU ZONAGE | 74 |
| <hr/> | | |
| 2.1 | LES ZONES URBAINES (zones U) | |
| 2.1.1 | La zone UA | |
| 2.1.2 | Les zones UB | |
| 2.1.3 | Les zones UE | |
| 2.1.4 | Les zones UX | |
| 2.2 | Les zones à urbaniser (zones AU) | |
| 2.2.1 | La zone IAU | |
| 2.2.2 | Les zones IAUX | |
| 2.2.3 | Les zones IIAU | |
| 2.3 | Les zones agricoles (zones A) | |
| 2.4 | Les zones naturelles et forestières (zones N) | |
| <hr/> | | |
| 3- | JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT | 79 |
| 3.1 | Article 1 & 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et admises sous conditions | 80 |
| 3.2 | Article 3 : Accès et voirie | 83 |
| 3.3 | Article 4 : Desserte par les réseaux | 84 |
| 3.4 | Article 5 : Caractéristiques des terrains | 84 |
| 3.5 | Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 84 |
| 3.6 | Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | 88 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 3.7 | Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | 92 |
| 3.8 | Article 9 : Emprise au sol | 92 |
| 3.9 | Article 10 : Hauteur des constructions | 93 |
| 3.10 | Article 11 : Aspect extérieur | 94 |
| 3.11 | Article 12 Stationnement des véhicules | 97 |
| 3.12 | Article 13 : Espaces libres et plantations | 97 |
| 3.13 | Article 14 : Coefficient d'occupation du soi | 98 |
| <hr/> | | |
| 4- | JUSTIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES | 99 |
| <hr/> | | |
| 5- | JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT | 102 |
| <hr/> | | |
| 6- | INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT | 103 |
| 6.1 | LES ZONES URBAINES | 104 |
| 6.2 | LES ZONES A URBANISER | |
| 6.2.1 | Les zones à urbaniser à court terme (zones IAU) | 104 |
| 6.2.2 | Les zones à urbaniser à long terme (zones IIAU) | 106 |
| 6.3 | LES ZONES AGRICOLES | 107 |
| 6.4 | LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES | 108 |
| <hr/> | | |
| 7- | EVOLUTION DES SURFACES | 110 |

CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

1 - CONTEXTE ADMINISTRATIF ET GEOGRAPHIQUE

1.1 Localisation et contexte administratif

Mommenheim se localise à 25 kilomètres au Nord de Strasbourg sur l'axe Brumath - Saverne formé par la RD 421. Le village de Mommenheim est un carrefour routier important puisqu'il est traversé par quatre autres routes départementales : les RD 227 et 69 reliant la région Nord de Brumath à l'arrière-Kochersberg, la RD 144 qui rejoint Walhenheim et à plus longue distance Haguenau, et la RD 332 qui constitue l'unique liaison méridionale.

Mommenheim est également traversé par la voie ferrée Strasbourg-Paris qui offre une bonne desserte du village, et par l'Autoroute A4 (dont l'échangeur n'est distant que de 3 kilomètres) au Nord du ban communal. Le Canai de la Marne au Rhin jouxte la limite méridionale.

La commune de Mommenheim appartient :

- au canton de Brumath et à l'arrondissement de Strasbourg-Campagne ;
- à la Communauté de Communes de la Région de Brumath ;
- au Syndicat des Eaux de Hochfeiden et environs dont les installations de captage et de traitement sont situées sur le ban de Mommenheim ;
- au Syndicat Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Eaux Usées de Mommenheim et Environs (S.I.C.T.E.U), compétent pour la construction et l'exploitation d'une station d'épuration à Mommenheim, ainsi que la construction et l'entretien des ouvrages

intercommunaux (collecteurs, stations de refoulement et déversoirs) et des réseaux communaux ;

- au "Syndicat mixte pour le schéma directeur de la région de Strasbourg" créé le 25 mars 1999, en charge de l'élaboration du SCOTERS.

La superficie du ban communal est de 816 hectares.

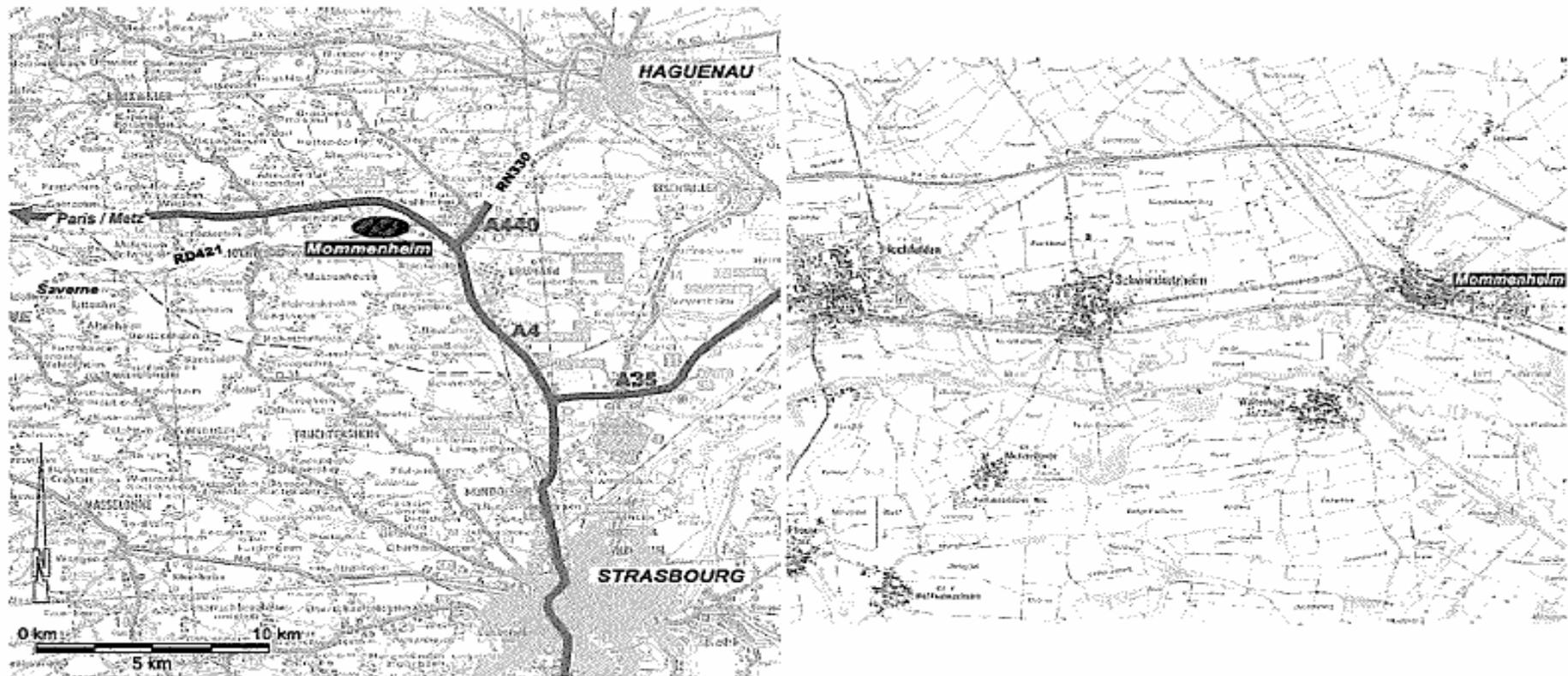
1.2 Contexte géographique

Le village de Mommenheim est soumis pour l'essentiel à l'influence de l'agglomération strasbourgeoise. Il bénéficie en outre, de la proximité de deux bourgs centre que sont Hochfeiden et Brumath qui regroupent la plus grande partie des équipements publics et des services à la population.

Les nombreuses voies de communication qui traversent le ban communal ont permis de voir se développer de nombreuses activités économiques qui tirent parties du trafic de passage dans le village. Cet équipement commercial et tertiaire confère à Mommenheim un rôle de centre urbain pour les petites communes alentours.

Etablie sur les rives de la Zorn et sur le rebord Sud des collines loessiques au Nord de Brumath, Mommenheim bénéficie d'un environnement naturel et agricole encore largement dominant.

COMMUNE DE MOMMENHEIM SITUATION



2- CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

2.1 Contexte démographique (source INSEE-RGP/commune)

2.1.1 Evolution de la population

La commune est marquée par une augmentation constante de sa population depuis le début du 20^{ème} siècle (de 1160 habitants en 1900 à 1751 en 1999) inversant le phénomène de décroissance démographique à l'œuvre depuis le milieu du 19^{ème} siècle (1411 habitants en 1851).

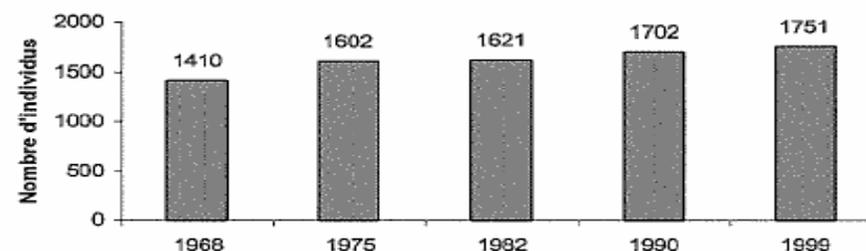
L'évolution récente représente une hausse de + 24% du nombre d'habitants entre 1968 et 1999, soit un gain de 341 habitants en 31 ans. Cette progression est proche des tendances observées à l'échelle du Bas-Rhin (+24%) mais elle reste plus faible qu'à l'échelle du canton de Brumath (+37,2%).

Le recensement provisoire effectué par l'INSEE en 2005 présente un accroissement démographique de plus de 35%, la population de Mommenheim étant estimée à 1813 habitants.

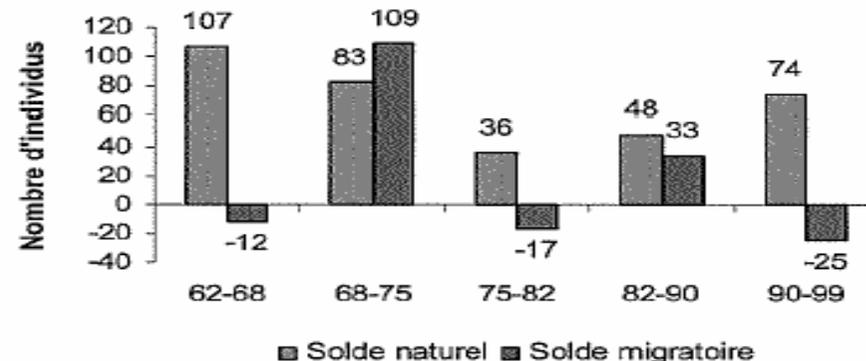
2.1.2 Facteur d'évolution de la population

La croissance démographique de Mommenheim est principalement tenue par un solde naturel qui reste excédentaire sur les dernières périodes intercensitaires. A l'inverse, le solde migratoire a connu de fortes variations, gonflant la croissance ou la ralentissant selon les périodes. Les taux de croissance observés sur Mommenheim reste systématiquement inférieurs à ceux observés sur le très dynamique canton de Brumath. Par rapport au contexte départemental, Mommenheim a progressé moins rapidement que le reste du Bas Rhin sauf entre 1982 et 1990.

Evolution de la population



Variation de la population



⇒ 1975-1982 Taux de croissance moyen annuel : +0,16% (Canton : +0,60%, Département : +0,53%)
Solde migratoire déficitaire : -17 individus

⇒ 1982-1990 Taux de croissance moyen annuel : +0,61% (Canton : +1,23%, Département : +0,50%)

⇒ 1990-1999 Taux de croissance moyen annuel : +0,31% (Canton : +1,23%, Département : +0,82%)
Solde migratoire déficitaire : -25 individus

2.1.3 Structure par âge

La structure par âges de Mommenheim est caractéristique d'une population jeune : entre 1990 et 1999 la classes d'âge des 20-39 ans est prédominante. En 1990, les 0-39 ans représentent 60% de la population totale et 53% en 1999 (à l'échelle du canton de Brumath, cette classe d'âge représentent respectivement 57% et 52%).

Toutefois, la commune rencontre une légère tendance au vieillissement de la population sur la période intercensitaire 1990-1999 à l'instar des tendances nationales. Ce phénomène s'exprime par une diminution de la part des populations les plus jeunes et par le renforcement notable des classes 40-59 ans et 60-74 ans (+61,4% sur Sa période).

2.1.4 Taille des ménages en 1999

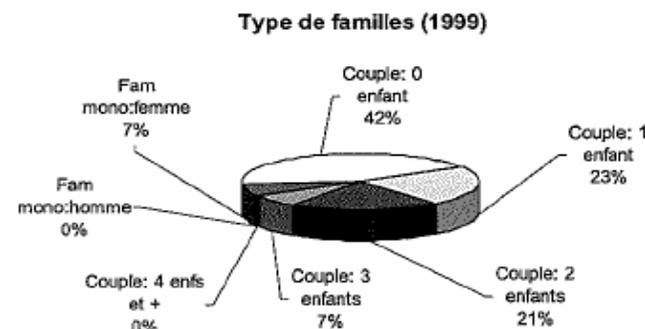
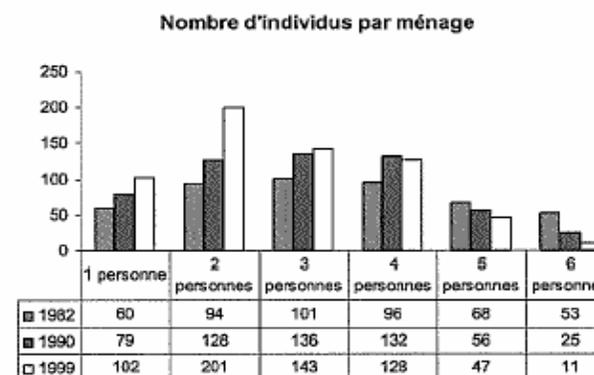
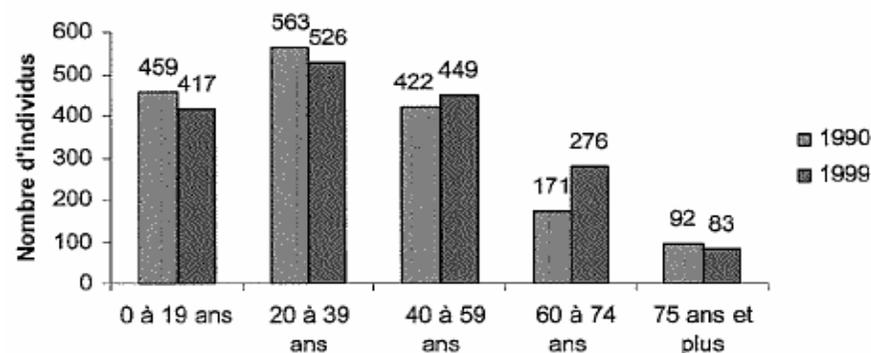
En lien avec les tendances nationales, Mommenheim rencontre une diminution de la taille des ménages puisque le nombre moyen de personnes par ménage y est passé de 3,4 en 1982 à 2,7 en 1999.

En 1999, un tiers des 632 ménages que compte Mommenheim, se compose de 2 personnes, et pour un peu moins de la moitié, de ménages de 3 et 4 personnes (respectivement 23% et 20%).

Durant la période 1990-1999, ce sont les ménages de 1 et 2 personnes qui ont connu la plus forte progression (respectivement 29% et 57% d'effectifs en plus) au détriment des familles nombreuses (-28%).

D'ailleurs, les couples sans enfant sont quasiment aussi nombreux que ceux en ayant (42% contre 51%). A signaler la représentation des familles mono parentale qui est non négligeable à Mommenheim.

Structure par âge de la population



2.1.5 La population active

La population active comprend la population active ayant un emploi, les chômeurs et depuis 1990, les militaires du contingent. Le taux d'activité est défini par le pourcentage de personnes actives dans la population totale. A Mommenheim, le taux d'activité est en 1999 supérieur à celui du canton de Brumath (84,9%) et à celui du Bas-Rhin (81,1%).

Le taux de chômage correspond au pourcentage de chômeurs dans la population active. La commune de Mommenheim possède un niveau de chômage relativement bas puisqu'il reste inférieur aux valeurs cantonales et départementales (respectivement 5,17% et 8,6%).

| | Population active | Population active occupée | Chômeurs | Taux d'activité |
|------|-------------------|---------------------------|----------|-----------------|
| 1982 | 725 | 695 | 30 | 76,1% |
| 1990 | 834 | 807 | 27 | 80,6% |
| 1999 | 863 | 827 | 36 | 85,6% |

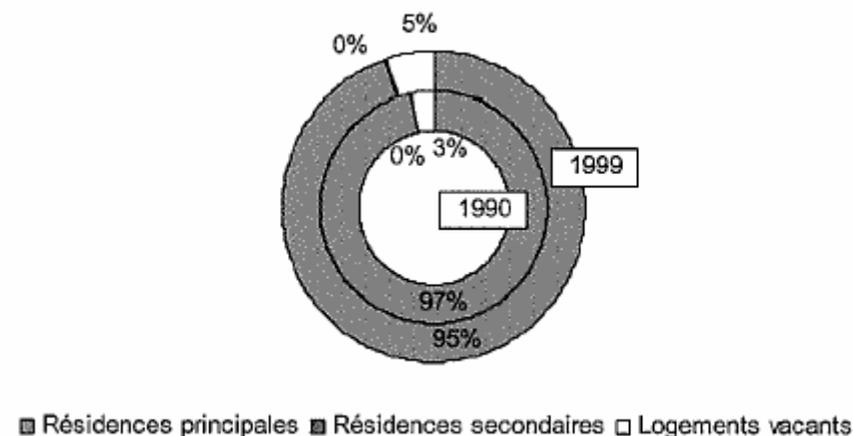
2.2 Le parc de logements (source RGP1999-commune)

2.2.1 Evolution du parc

Le parc de logement de Mommenheim a progressé fortement entre 1990 et 1999 (+16%) alors que le nombre d'habitants a connu une croissance plus modérée (+2,8%). Cette dynamique de la construction à Mommenheim reflète le phénomène généralisé de diminution de la taille des ménages (forte progression des ménages de 1 personne) et de décohabitation (enfants quittant le foyer, famille mono parentale) qui implique des besoins en logement pour un même niveau de population.

A signaler l'augmentation du nombre de logements vacants entre 1990 (17 logements) et 1999 (34 logements) qui reste toutefois dans des proportions peu significatives.

Evolution des logements par catégorie



2.2.2 Ancienneté du parc

Le bâti ancien de Mommenheim (avant 1945) représente encore un peu moins d'un tiers du parc de logement malgré une forte dynamique de la construction après 1945, et en particulier sur les périodes 1949-1974 et 1982-1989.

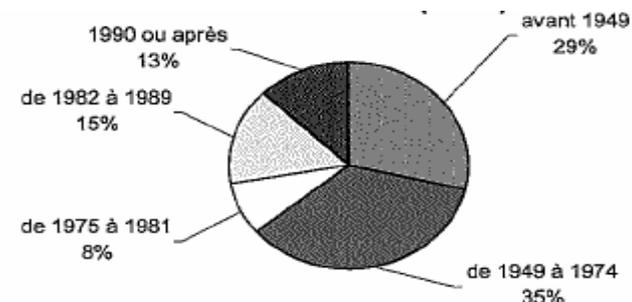
Le parc de logements récents (après 1990) représente une part relativement conséquente (13%) témoignant de l'attractivité de Mommenheim et de la pression immobilière qui s'y exerce.

2.2.3 Caractéristiques des résidences principales

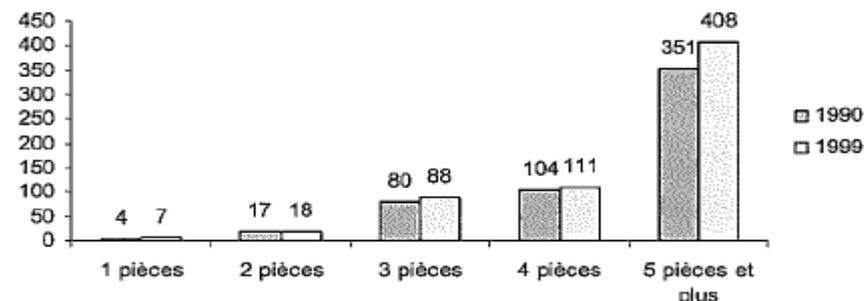
Le village de Mommenheim possède une prédominance de logements de grandes tailles (5 pièces et plus), en lien avec la part dominante de maisons individuelles dans le parc de résidences principales (77% en 1999). Toutefois, la construction neuve a permis sur la dernière décennie de renforcer le poids des immeubles collectifs (de 18 à 20% entre 1990 et 1999) diversifiant l'offre en logements sur Mommenheim (au profit des 3 et 4 pièces essentiellement).

En lien avec cette répartition, le parc des résidences principales compte une majorité de propriétaires occupants (de maisons individuelles) et une part de locataires qui commence à devenir significative. Cette tendance illustre le caractère villageois de Mommenheim qui se transforme progressivement sous l'influence de la proche capitale strasbourgeoise

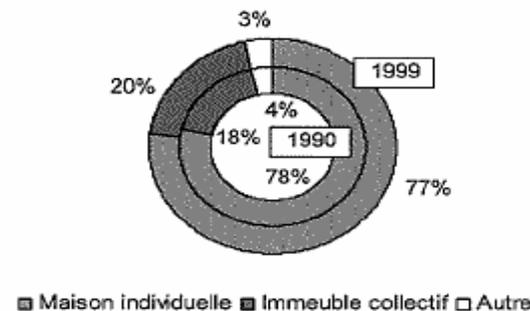
Nombre de logements selon l'époque d'achèvement (1999)



Taille des résidences principales



Nombre de résidences principales selon le type d'immeuble



2.3 Le tissu économique

2.3.1 L'agriculture (source RGA 2000 - commune)

Sur les 816 ha de superficie totale, Mommenheim compte 547 ha de superficie agricole communale utilisée.

La superficie agricole utilisée des exploitations ayant leurs sièges sur la commune (quelle que soit la localisation de la parcelle) représente 617 ha dont 500 de terres labourables et 116 ha de superficie toujours en herbe.

En 2000, on dénombrait 21 exploitations agricoles dont 14 exploitations professionnelles. En 2007, Mommenheim ne compte plus que 17 exploitations.

A l'instar des tendances nationales observées, la commune de Mommenheim enregistre une régression constante du nombre de ses exploitations agricoles. Ainsi, sur la période 1979-2000 Mommenheim a connu une évolution à la baisse de -59,6% du nombre d'exploitations agricoles localisées sur son territoire, soit une diminution de 31 exploitations en 21 ans.

Parallèlement à la diminution du nombre des exploitations, on constate une augmentation de la superficie agricole moyenne des exploitations, surtout marquée depuis 1988. Ainsi, la taille moyenne des exploitations de la commune est passée de 13 ha en 1988 à 29 ha en 2000.

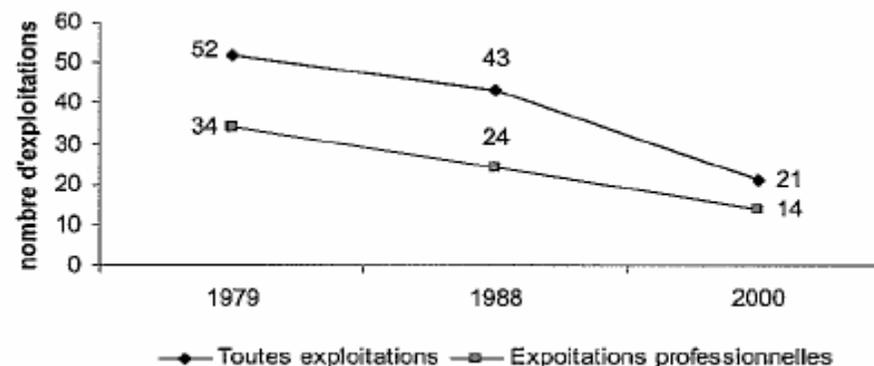
L'agriculture de la commune se caractérise par une polyculture, axée principalement sur la production de maïs (265 ha) et dans une moindre mesure sur la production de blé tendre (114ha).

L'élevage tient aussi une place non négligeable dans l'activité agricole de Mommenheim. Ainsi, la commune présente un cheptel de

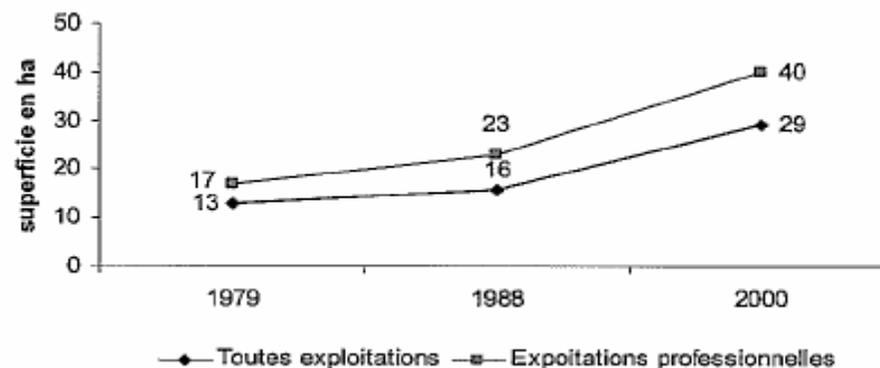
8270 volailles en 2000. Cette activité a connu une évolution conséquente puisque ce cheptel se montait à 639 volailles en 1988.

Notons aussi la perte de vitesse de l'élevage de bovins qui totalise 372 têtes en 2000 contre 903 en 1979.

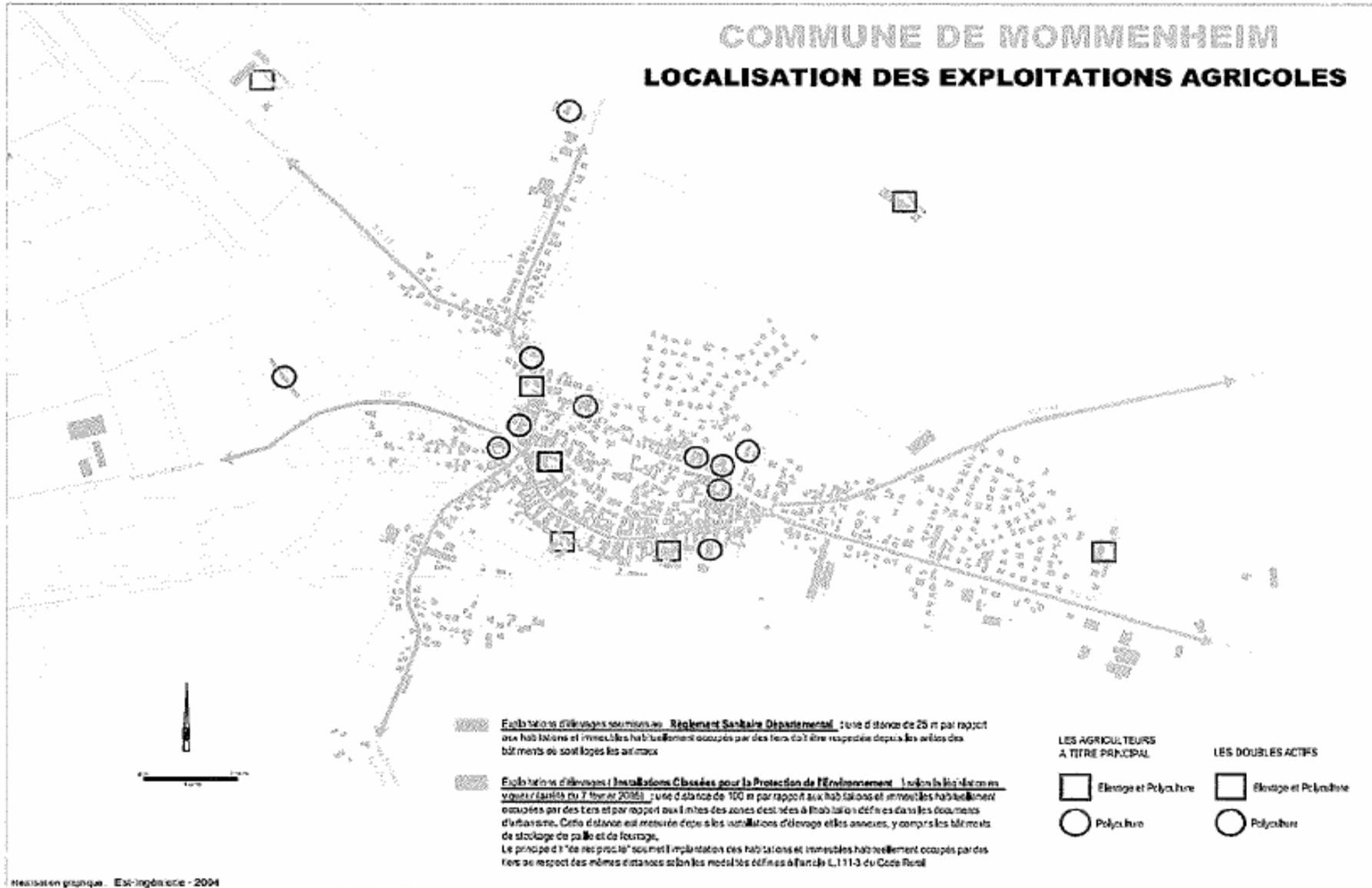
Les exploitations agricoles



Superficies agricoles utilisées moyenne



COMMUNE DE MOMMENHEIM LOCALISATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES



Le secteur secondaire (source : commune)

Le secteur secondaire comprend 18 établissements, également répartis entre les secteurs de l'industrie manufacturière et de la construction.

Ce secteur d'activité se compose principalement de très petites entreprises puisque plus de 80% des établissements emploient moins de 10 personnes.

Avec une représentation de plus de 30% du nombre total d'établissements recensés par la commune, le secteur secondaire concentre la moitié des emplois salariés. Toutefois, cette observation est mise en relation avec la présence de SCREG EST, entreprise de travaux publics, employant une centaine de personnes et qui se positionne ainsi comme le premier employeur de la commune.

2.3.2 Les services et commerces (source : commune)

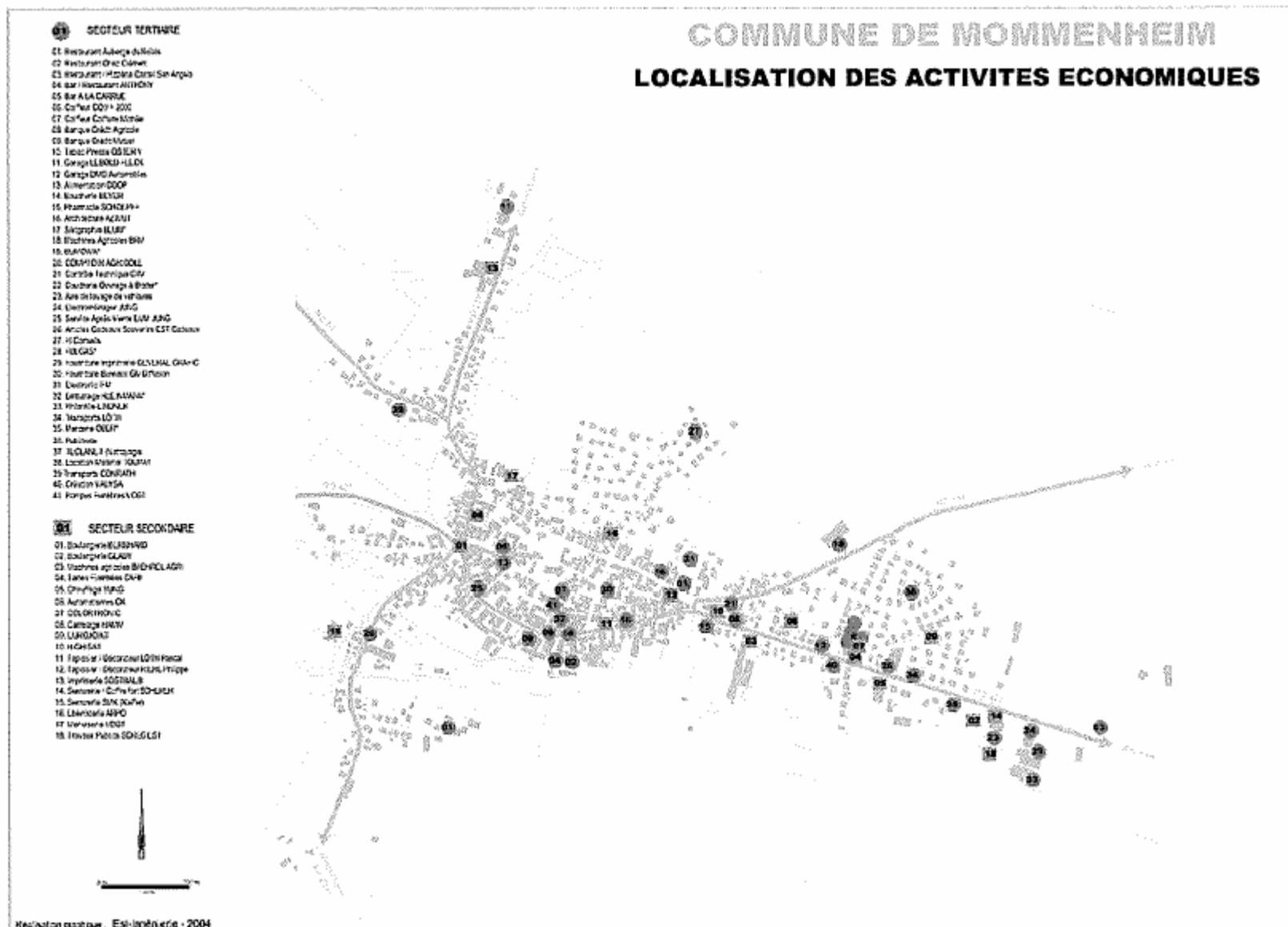
Le tertiaire constitue le principal secteur d'activité de la commune en terme de nombre d'établissements, il regroupe 66% des établissements de la commune ainsi que la moitié des emplois salariés, principalement concentrés dans l'activité commerciale (140 salariés).

COMMUNE DE MOMMENHEIM : LES ETABLISSEMENTS PRIVES

| Secteur d'activité | Nombre | Nombre de salariés |
|---|-----------|--------------------|
| A Agriculture, chasse, sylviculture | 8 | nc |
| B Pêche, aquaculture, services annexes | | |
| Total primaire | 8 | nc |
| C Industries extractives | | |
| D Industrie manufacturière | 9 | 41 |
| E Production et distribution d'électricité, de gaz et d'eau | | |
| F Construction | 9 | 141 |
| Total secondaire | 18 | 182 |
| G Commerce : réparations automobile et d'articles domestiques | 22 | 140 |
| H Hôtels et restaurants | 5 | 20 |
| I Transports et communications | 2 | 2 |
| J Activités financières | 2 | 8 |
| K Immobilier, location et services aux entreprises | 5 | 7 |
| L Administration publique | | |
| M Education | | |
| N Santé et action sociale | | |
| O Services collectifs, sociaux et personnels | 3 | 5 |
| P Activités des ménages | | |
| Q Activités extra-territoriales | | |
| Total tertiaire | 39 | 182 |

Source : commune de Mommenheim / 2004

Le secteur tertiaire est constitué essentiellement de petites structures. Ainsi, 87% des établissements privés disposent d'un effectif de moins de 10 salariés.



2.4 Les migrations domicile - travail

Mommenheim est situé à proximité de bassins d'emplois :

- à 24 km de STRASBOURG
- à 6 km de BRUMATH

L'analyse des mouvements pendulaires sur Mommenheim démontre la forte dépendance des actifs de Mommenheim (plus des deux tiers) vis-à-vis des principaux pôles d'emploi du Bas-Rhin.

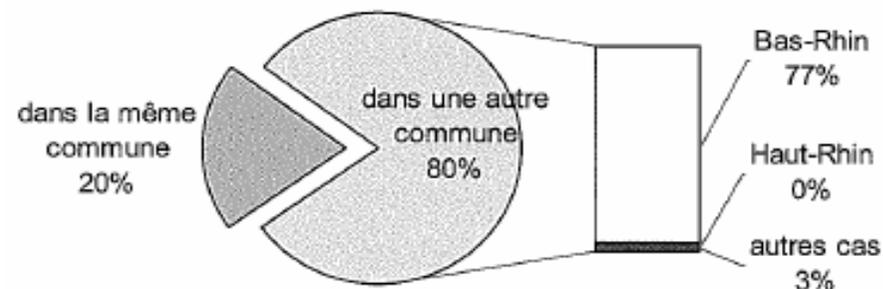
2.5 Les équipements publics

2.5.1 Les établissements publics :

La commune dispose des équipements suivants :

- la mairie
- la Poste (un bureau)
- la SNCF (gare de desserte des voyageurs)
- une bibliothèque
- un dépôt incendie
- une station d'épuration
- une station de pompage et de traitement de l'eau

Migrations pendulaires



2.5.2 établissements scolaires

Les effectifs scolaires pour l'année 2004-2005 se répartissent de la façon suivante :

- une maternelle : 3 classes (76 élèves)
- une école primaire :
 - 1 classe de CP (18 élèves)
 - 1 classe de CE1 (28 élèves)
 - 1 classe de CE2 (18 élèves)
 - 1 classe de CM1 (23 élèves)
 - 1 classe de CM2 (24 élèves)

2.5.3 Les établissements culturels et sportifs :

La commune compte les établissements suivants :

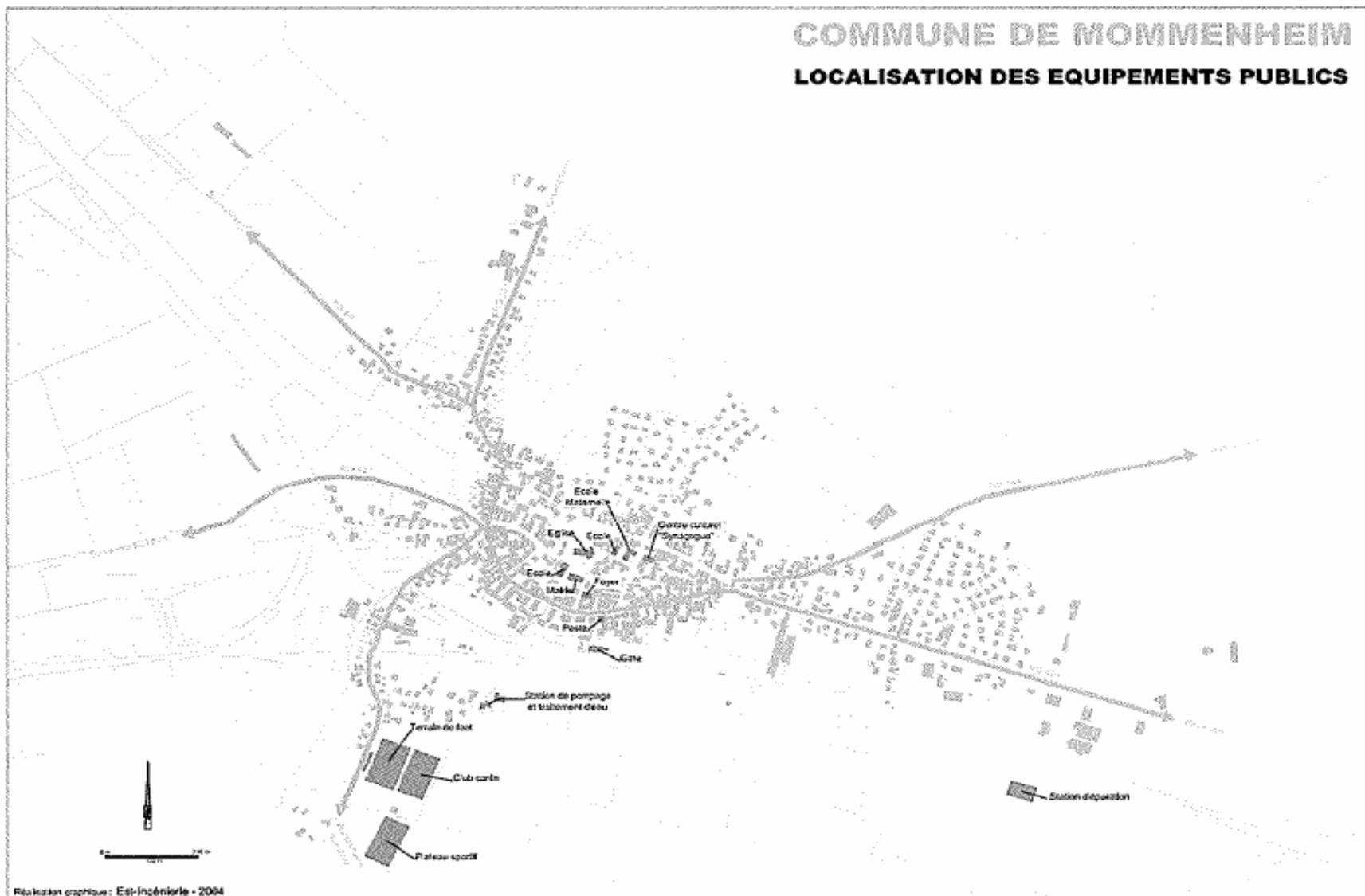
- une église catholique
- un cimetière catholique
- un cimetière israélite
- le centre sportif et culturel « la Synagogue »
- la salle socio-éducative
- le foyer « Saint Maurice »
- trois terrains de football
- un plateau sportif polyvalent
- une aire de jeux
- un terrain d'entraînement (club canin)

- Club Canin (dressage de chiens)
- Association de pêche
- Comité du foyer (location de salle, sortie pédestre et rencontres)
- Chorale (animation, chants d'église)
- Club des Aînés (réunion du 3ème âge)
- Office Municipale des Sports (regroupement des associations)
- Les Amis des Fleurs (maisons fleuries)
- Musik Band (animation, école de musique)
- Comité de contacts (animation culturelle et sportive)
- Espace Mommi (animation culturelle et sportive)
- Lire et Découvrir (bibliothèque)
- Théâtre Grup
- La Prise en Passant (club d'échecs)
- Cyclo Club « le petit braquet » (sorties vélos)

2.6 La vie associative

Mommenheim accueille 18 associations qui participent à l'animation du village :

- Sapeurs Pompiers (Amicale)
- Union Sportive (club de football)
- Harmonie Saint Maurice (Musique)
- Société Aviculture (élevage et exposition)



CHAPITRE 2

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1 - ETAT INITIAL DU MILIEU NATUREL

1.1 Le milieu physique

1.1.1 Géologie et topographie

La commune de Mommenheim est composée de deux grandes unités géologiques qui coupent le territoire communal en deux selon un axe Ouest-Est. Ces grandes unités sont :

- ⇒ au Sud, le Ried de la Zorn occupé par les alluvions de la Zorn. Il s'agit de dépôts récents qui s'étendent dans le lit majeur de la Zorn et dans son champ d'inondation actuel. En rive gauche de la Zorn, une terrasse composée de cailloutis s'étend au centre Est du territoire communal.

Le Ried de la Zorn est majoritairement occupé par des prairies humides, principalement de fauche, et des forêts.

Le point le plus bas est situé à l'aval de la Zorn à 147 m.

- ⇒ au Nord, les collines de Brumath couvertes de loess, il s'agit de dépôts éoliens de limons loessiques. La topographie y est plutôt molle. De nombreux cours d'eau entaillent ces loess, formant des vallons parfois encaissés et offrant un relief plus mouvementé. Ces ruisseaux ont tapissé les fonds de vallons d'alluvions. Ces dépôts sont très limoneux et proviennent du remaniement des loess.

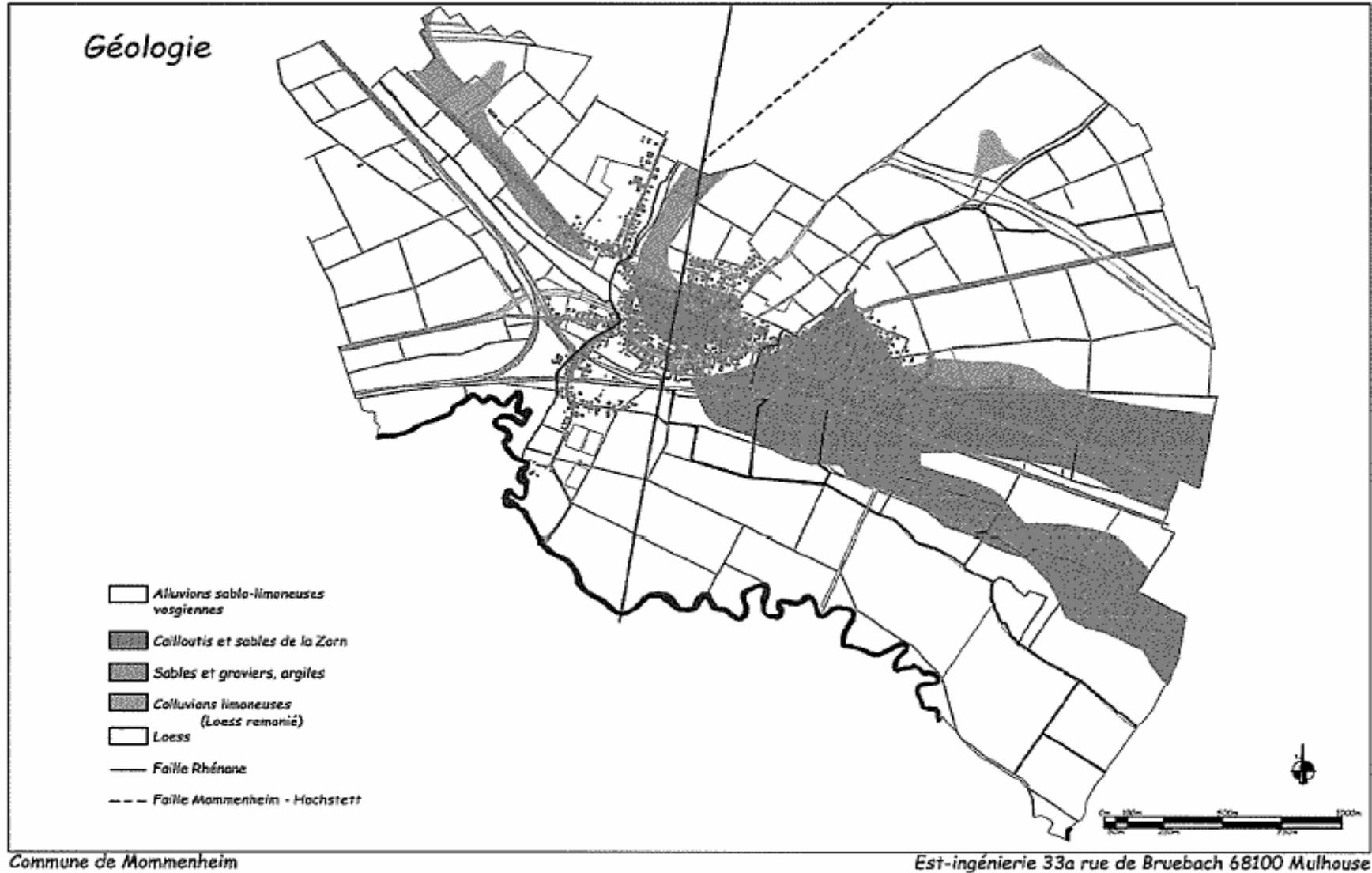
En frange des vallons, on trouve d'autres formations qui affleurent, ce sont des sables et graviers avec des lentilles d'argile, ainsi que des colluvions limoneuses issues de loess remaniés.

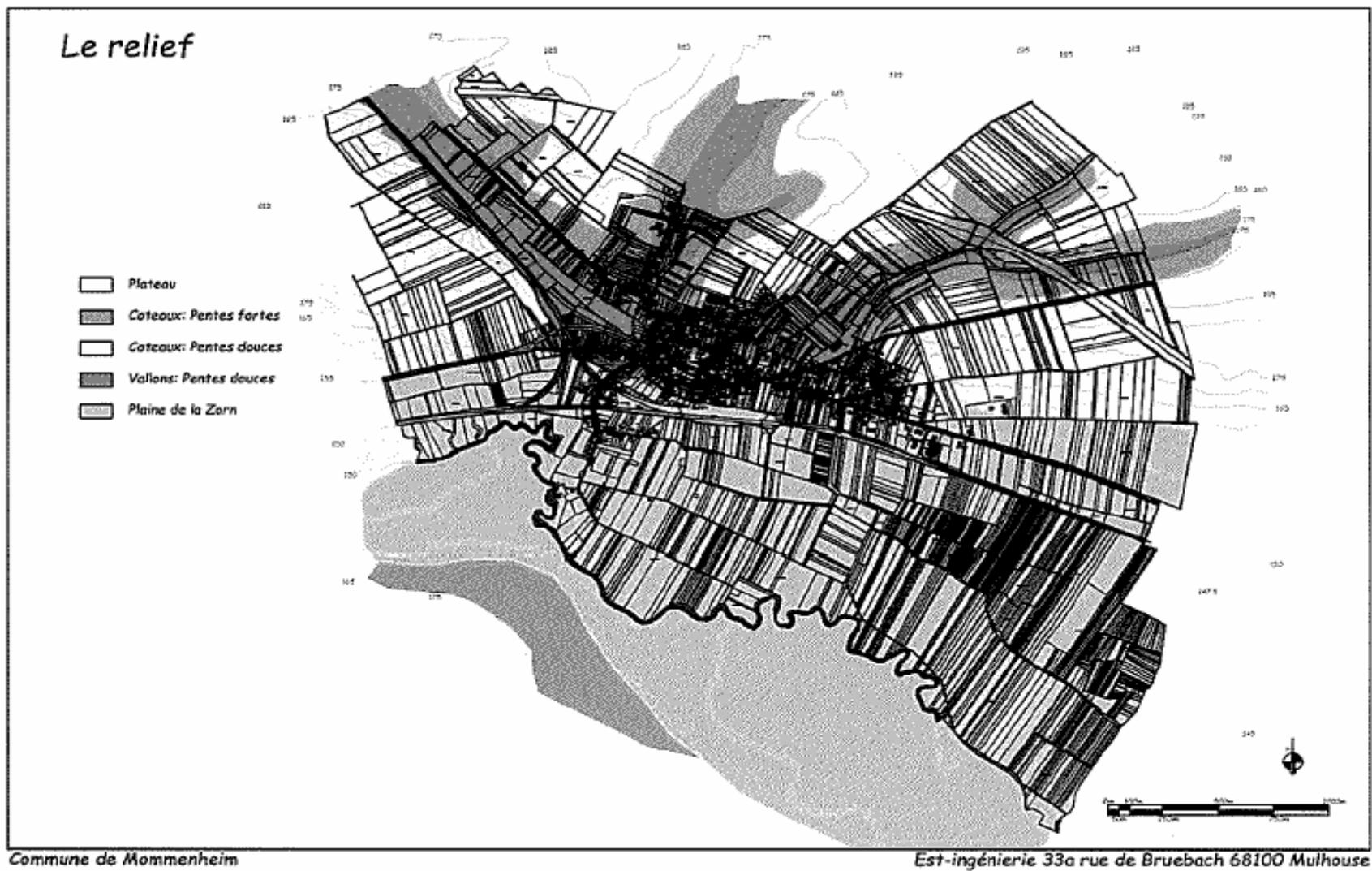
Les loess donnent des sols de bonne qualité agricole, d'où une dominance des polycultures (et plus particulièrement de la maïsiculture).

Ces loess étaient exploités pour la fabrication de briques. Le lieu d'exploitation et la briqueterie sont situés au Nord-Ouest du village proche de la RD 227. Elle produit des matériaux industriels classiques : brique cellulaire, blocs perforés et brique pleine.

Le point le plus élevé est situé au lieu-dit Lange Straeng à 190 m.

Le village de Mommenheim s'est développé sur ces deux entités. Le village ancien se développe préférentiellement dans le ried de la Zorn et les extensions sur les pentes des coteaux.





Failles

La faille rhénane traverse le territoire de la commune de Mommenheim selon une direction S-SW - N-NE suivant une médiane. Le rejet de la faille a été évalué à 1 600 - 1 800 m.

Une autre faille orientée Est-Ouest, de 103 m de rejet se prolongerait jusqu'au sud de Mommenheim.

A l'Est de la faille rhénane s'étend le fossé de la Zorn. Au Nord de ce fossé, on trouve la faille Mommenheim-Hochstett, d'orientation SW - NE.

Hydrogéologie

La vallée de la Zorn comprend une nappe alluviale qui est exploitée sur la commune de Mommenheim par le Syndicat de Hochfelden. Toute la tranche alluvionnaire d'une épaisseur de 23 mètres est sollicitée. Le débit y est de 200 m³/h.

Les contraintes géotechniques

La sismicité de la France résulte de la convergence des plaques africaines et eurasiennes (à la vitesse de 2 cm par an). Cette sismicité est actuellement surveillée par un réseau national dont les données sont centralisées à l'Institut Physique du Globe de Strasbourg.

Le décret du 14 mai 1991 détermine 5 zones de sismicité croissante:

- ⇒ *une zone 0 de "sismicité négligeable mais non nulle" où il n'y a pas de prescription parasismique particulière : aucune secousse d'intensité supérieure à VII n'y a été observée historiquement,*
- ⇒ *quatre zones Ia, Ib, II et III où l'application de règles de construction parasismique est justifiée.*

Le canton de Brumath est classé dans son intégralité en zone de sismicité Ib, soit de sismicité faible.

La commune de Mommenheim est soumise aux dispositions :

- ⇒ *du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique,*
- ⇒ *de l'arrêté ministériel du 16 juillet 1992 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique,*
- ⇒ *de l'arrêté ministériel du 10 mai 1993 fixant les règles parasismiques applicables aux installations soumises à la législation sur les installations classées.*

Extraction minière

La commune de Mommenheim est concernée par l'ancienne concession minière de Pechelbronn qui englobe une partie du territoire communal. Toutefois, cette concession n'a pas fait l'objet de travaux d'exploitation ni de sondage.

1.1.2 Hydrologie

La commune de Mommenheim est entièrement située dans le bassin versant de la Zorn.

La Zorn limite le territoire Sud de la commune de Mommenheim. La rivière possède un parcours très sinueux. Elle est faiblement encaissée, d'où lors de ses débordements qui sont fréquents, le fond de la vallée est occupé temporairement par de grandes étendues d'eau. La vallée de la Zorn possède de nombreuses zones humides qui correspondent au cours lui-même.

De nombreux cours d'eau alimentent la rivière. Ils descendent des collines et traversent le village urbain avant de rejoindre la Zorn.

Le Straenggraben, le Rissbach et le Gebolsheimerbach possèdent une direction générale Nord-Est - Sud-Ouest. Par contre, le Minversheimerbach possède une orientation Nord-Ouest - Sud-Est.

Le Ried de Sa Zorn est drainé par un réseau dense de fossés.

a) Zone inondable / Zone inondée

L'ensemble de la plaine de la Zorn est inondable. Le Straenggraben possède également des débordements.

Ces contraintes feront l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Zorn et du Landgraben. Actuellement les principales crues sont prises en compte dans le SAGEECE. L'existence de ces zones inondables ont permis de maintenir des secteurs dans un état assez naturel (voir profil écologique et paysager).

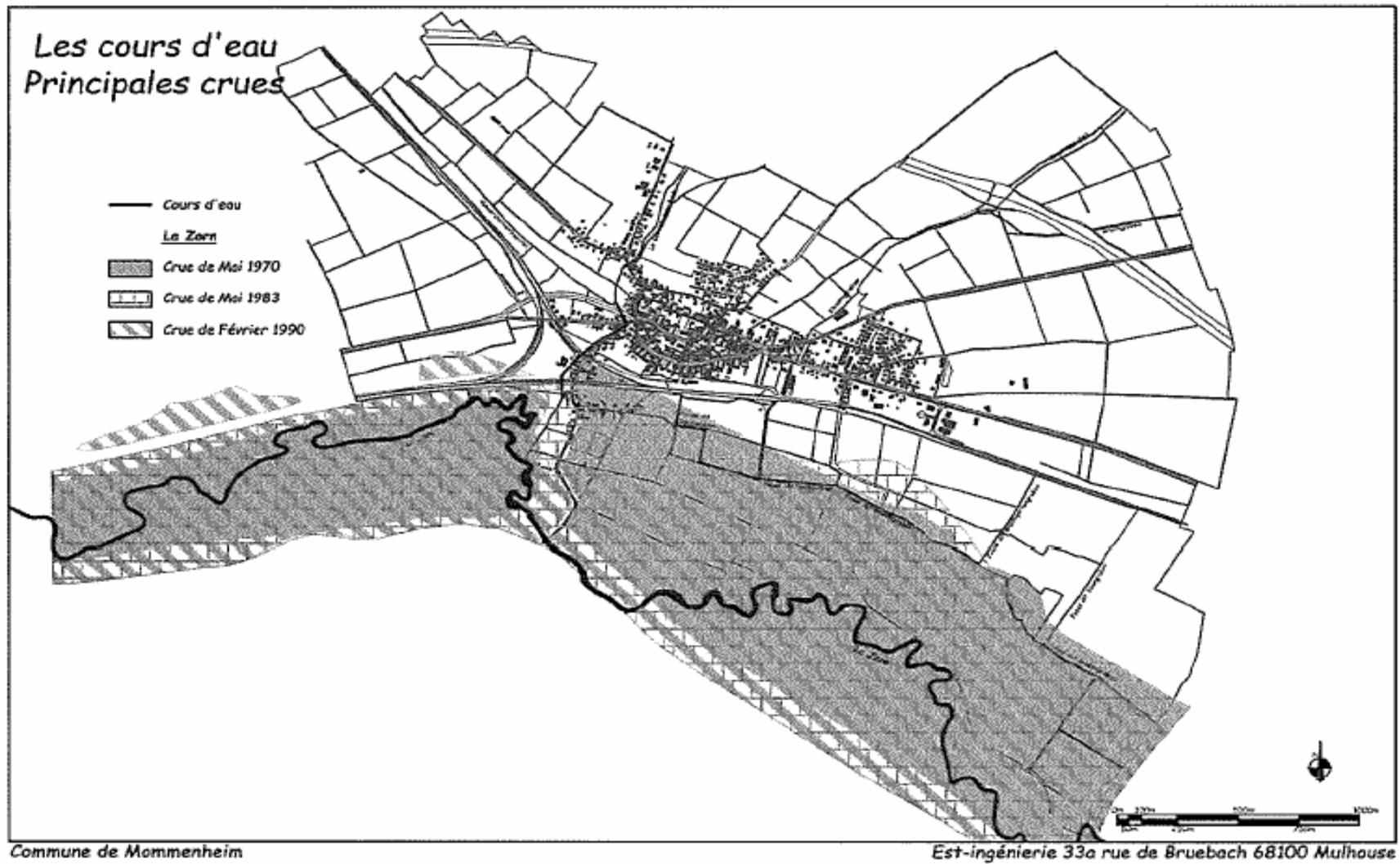
Les grandes crues de 1970 et 1983 ont touché les habitations situées au Sud de la voie ferrée. Par contre, cette zone a été épargnée par celle de 1990.

Les crues ont lieu principalement en fin d'hiver, début de printemps lors de la fonte des neiges du massif vosgien. Mais la cause fondamentale des grosses crues sont d'origine climatique : elles sont liées à des pluies exceptionnelles abondantes.

Les zones inondées par les crues historiques (mai 1970, mai 1983 et février 1990) ont été cartographiées. Cette cartographie des zones inondées a été réalisée par la DDAF à partir de photographies terrestres et d'enquêtes sur le terrain. Elles représentent le périmètre réglementant l'urbanisation face au risque d'inondation (rappel : ce n'est pas parce qu'un point particulier du territoire ne se trouve pas à l'intérieur du périmètre que ce point n'est pas inondable).

Dans le dossier départemental des risques majeurs (édité par la Préfecture du Bas-Rhin en 2002).

Les zones inondées recensées et la zone d'expansion des crues sont des secteurs à valoriser en tant que tels et à développer dans la prévention contre les crues, comme espaces de respiration dans les paysages (occupation extensive) et comme zone de richesse écologique.



La commune de Mommenheim possède également un risque pour les inondations par submersion et les coulées de boues. Ainsi la commune a connue un épisode récent d'inondation de la partie basse du village, par coulées d'eau boueuse (mai 2008), en provenance des bassins versants nord. Une étude pour la lutte contre les inondations a été diligentée par la Communauté de Communes de la Région de Brumath en juillet 2009. L'analyse hydrologique a pour objectif de caractériser les débits de référence et les hydrogrammes de crues de périodes de retour 30 ans et 100 ans, pour les 3 bassins versants du Minversheimerbach, du Gebolsheimerbach et du Rissbach. Une modélisation hydraulique permettra la prise en compte du risque.

Il ressort de l'analyse que les débits de pointe devront être fortement atténués pour permettre le passage des crues sans débordement de ces cours d'eau. Seul un écrêtement des débits de pointe permettrait une réduction de la réduction des secteurs habités. Des bassins en amont de l'autoroute A4 permettraient non seulement de limiter les débordement, mais de les éviter pour une crue centennale : les actions de rétention des eaux de ruissellement en excès seraient préférable au recalibrage ou à l'augmentation de la capacité de transit des crues dans la traversée urbaine.

Des sites naturels de rétentions temporaires des crues ont été repérés et permettraient d'écrêter (sans déblais) : ces stockages devraient néanmoins s'accompagner d'une mise en place de protections rapprochées, afin de répondre aux niveaux de crues centennales. Une protection de crue centenaire nécessiterait un déblai sur certains bassins d'un volume global de 83 000 m³

Le banc communal de Mommenheim serait ainsi concerné par 3 bassins nécessitant une emprise globale de 5,9ha dont 0,31 ha pour les digues.

Parmi les mesures permettant d'effacer ou de limiter les inondations et les coulées de boue on peut citer :

- Les mesures préventives : Ce sont les mesures agro-environnementales engagées avec le monde agricole, avec le concours de la chambre d'agriculture. Elles incluent la modification des cultures, des techniques culturales, la création de bandes enherbées et les contrats d'agriculture durable.

- Les mesures curatives : Elles comportent la réalisation d'ouvrages hydrauliques adaptés pour faire rétention temporaire en laminant l'onde de crue, ainsi que la sédimentation des boues (du plus rustique de type bandes enherbées-fascines aux bassins de rétentions).

Les aménagements prévus pour les bassins versants à l'Est et Nord-Est de la commune

1. Reprofilage des chemins d'exploitation en bas des parcelles agricoles, au lieu dit Wahlenheimer Berg, afin d'intercepter les eaux de ruissellement et les canaliser vers des fossés d'évacuation à créer.

2. Création de bandes enherbées au bas des parcelles agricoles du Wahlenheimer Berg et Kiesgrube, (zones concaves de 10 m de large et 0,30 m de profondeur) :

- 2.1. des noues enherbées avec stockage de l'eau de ruissellement ;

2.2. des fossés-noues enherbés pour le transport de l'eau de ruissellement

3. Création de fascines, dans les bandes enherbées, implantées perpendiculairement au chemin d'exploitation,

4. Création de fossés aménagés, lieu dit Kiesgrube, pour intercepter les eaux de ruissellement des bassins versants amont et les acheminer vers le fossé existant ou vers la zone d'étalement enherbée à créer.

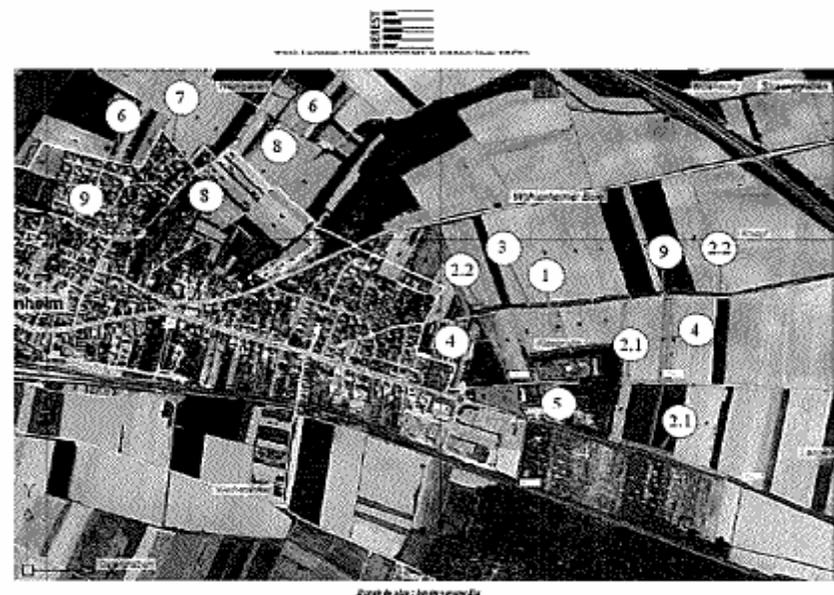
5. Décaissement d'une parcelle pour créer une zone d'étalement enherbée pour protéger le restaurant, avec une profondeur maxi de 0,50 m.

6. Création de bandes enherbées traversées par l'eau de ruissellement le long de la rue des Romains, à la base des parcelles agricoles du Weingarten.

7. Reprofilage du chemin d'exploitation au bas des parcelles agricoles au Heu dit Weingarten.

8. Création des fascines en angle dans la bande enherbée et en limite de parcelle.

9. Création de plis sur les chemins d'exploitation.



Les aménagements prévus pour les bassins Nord et Nord ouest :

10. Création de bandes enherbées au bas des parcelles agricoles au Sud-Ouest et à l'Est du Heu dit Huettendoerferberg :

10.1 bandes enherbées traversées par les eaux de ruissellement ;

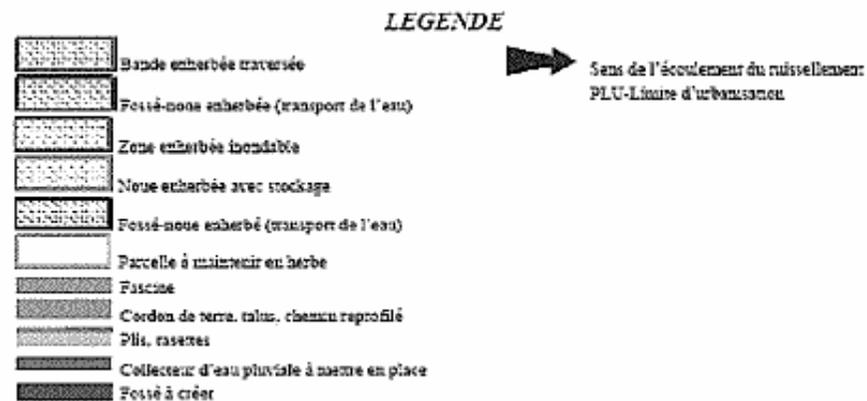
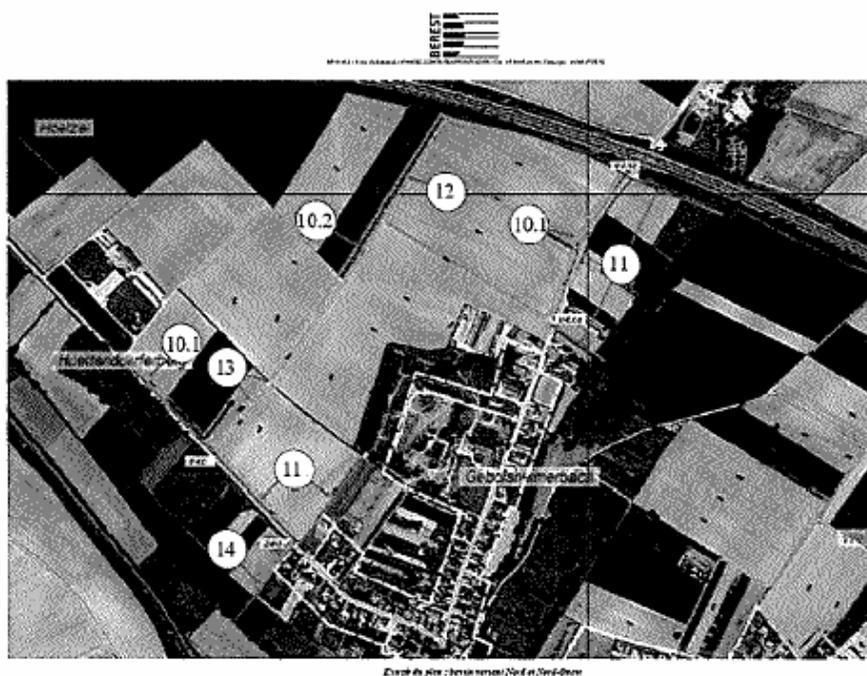
10.2 noues enherbées avec stockage de l'eau de ruissellement.

11. Création de fossés aménagés au Sud-Ouest et à l'Est du lieu dit Huettendoerferberg, pour intercepter le ruissellement des bassins versants amont et les acheminer, respectivement, vers le Minversheimerbach et le Gebolsheimerbach.

12. Reprofilage du chemin d'exploitation au bas des parcelles agricoles au lieu dit Huettendoerferberg.

13. Création de plis et rasettes sur les chemins d'exploitation afin d'intercepter les eaux de ruissellement et les acheminer vers les fossés aménagés à créer.

14. Mise en place d'un collecteur d'eau pluviale pour canaliser l'eau des fossés aménagés vers le Minversheimerbach.



Plan des travaux (BEREST 2009)

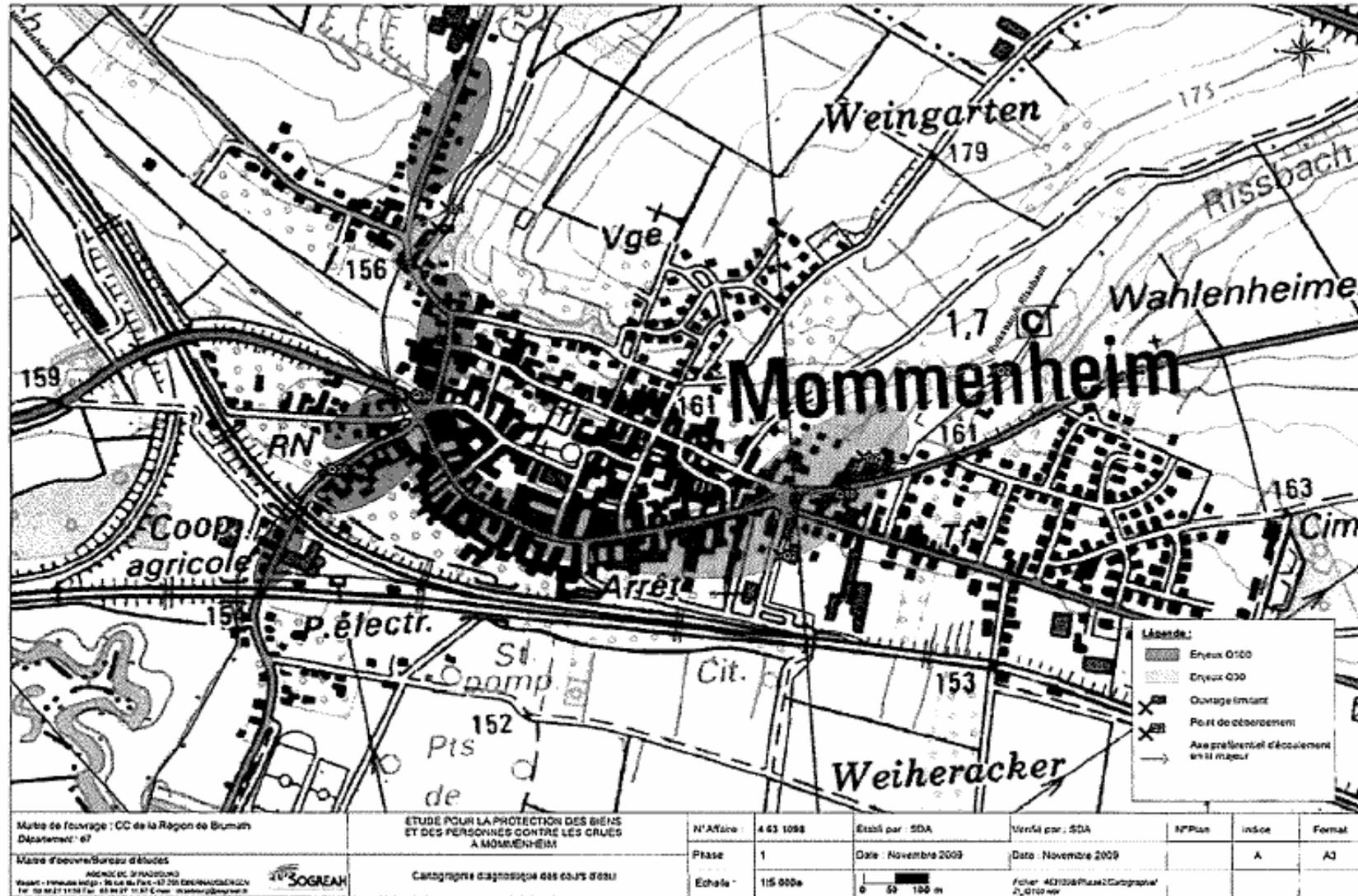
b) Qualité des eaux

La qualité des eaux de la Zorn est bonne (1B) depuis 1999 avec un accident en 2000 où la qualité n'était que passable(2). Cependant les eaux sont de meilleure qualité d'une classe par rapport à leur objectif.

Par contre, la fonction biologique est passable.

Les autres cours d'eau de Sa commune ne possèdent pas d'objectif de qualité, ils doivent respecter celui de la Zorn, soit passable.

D'un point de vue qualité piscicole, la Zorn et ses affluents sont classés en deuxième catégorie piscicole.



| Fiches des ZRC (Zones de Rétention des Crues) potentielles | |
|--|--|
| Identifiant | RR2 |
| Nom commune(s) | MOMMENHEIM, WAHLENHEIM |
| Carte | |
| Photos du site | <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>1</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>2</p> </div> </div> |
| Pente | 5 ‰ d'après courbes de niveau IGN |
| Enjeux alentours | Aval : autoroute A4 |
| Emprise | 3.4 ha |
| Potentiel stockage | 25 200 m ³ |
| Surface BV amont | 2.3 km ² |
| Occupation du sol | Cultures, prairies |

1.2 Profil écologique et paysager

1.2.1 Protections et inventaires de référence

La diversité du milieu physique engendre une richesse naturelle et paysagère assez remarquable sur la commune de Mommenheim.

En 1976, l'Etablissement Public Régional d'Alsace prenait la protection de la vallée de la Zorn dans son schéma d'orientation comme étant une des zones les plus représentatives du patrimoine naturel alsacien. En effet les grandes prairies d'un seul tenant y sont encore courantes. Malgré les demandes, d'Arrêté de Protection de Biotopie, aucun espace protégé n'est recensé sur le Ried de la Zorn.

Cependant, en terme d'inventaires de référence, le **Ried de la Zorn** est classé en **ZNIEFF** (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) **de type 2** dans sa totalité.

L'ensemble du Ried de la Zorn est classé **en zone humide remarquable** du département. Il ne s'agit pas d'une protection, mais cela permet de répertorier ces secteurs comme étant riches du point de vue des milieux humides.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Strasbourgeoise (**SCOTERS**) identifie la vallée de la Zorn comme corridor permettant les échanges biologiques entre le massif des Vosges et la plaine du Rhin.

La Zorn fait aussi l'objet d'un **SAGEECE** (Schéma d'aménagement, de gestion et d'entretien écologique des cours d'eau). En matière

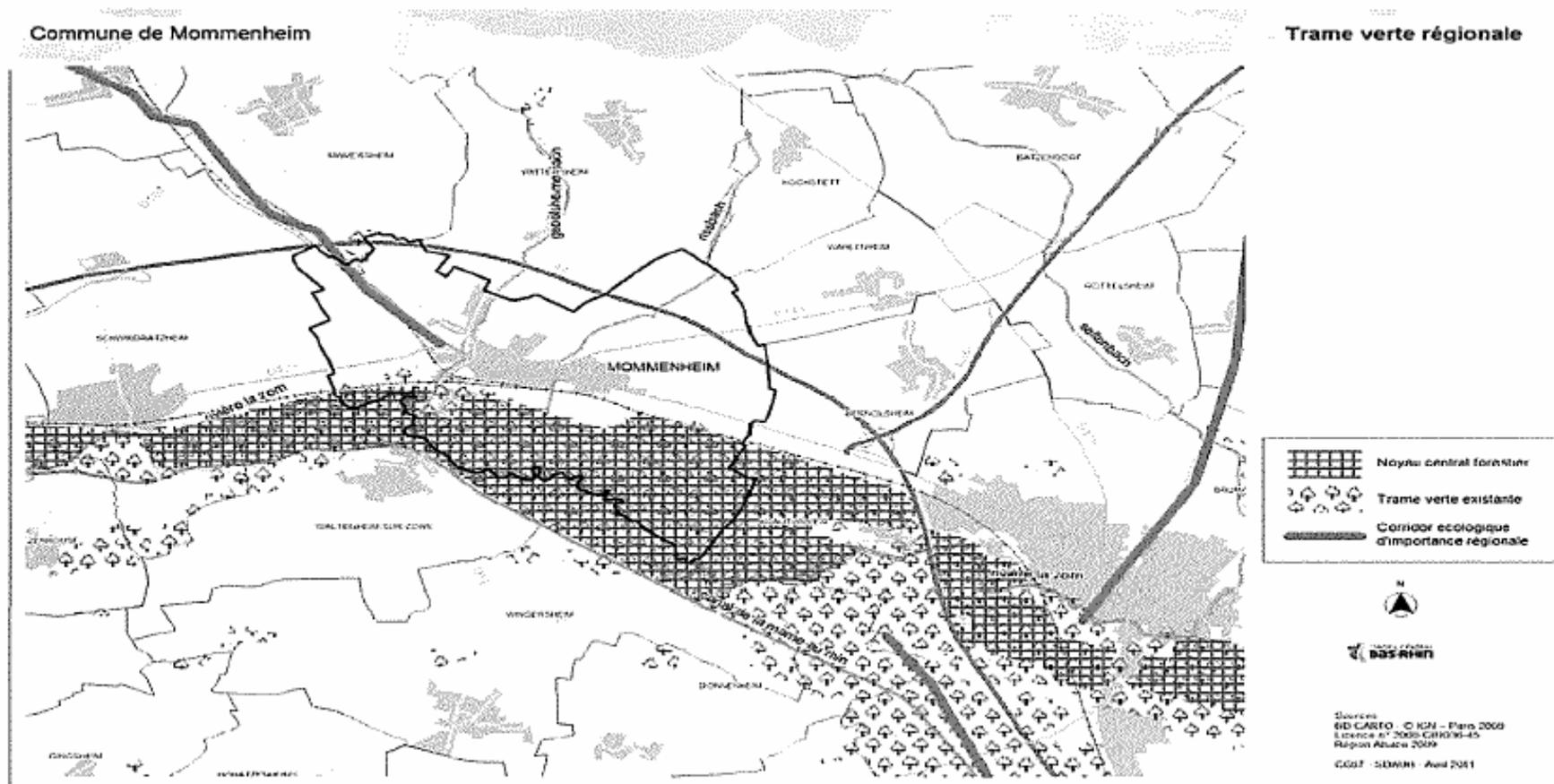
de cours d'eau, le SCOTERS intègre l'ensemble des ces SAGEECE dans son Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

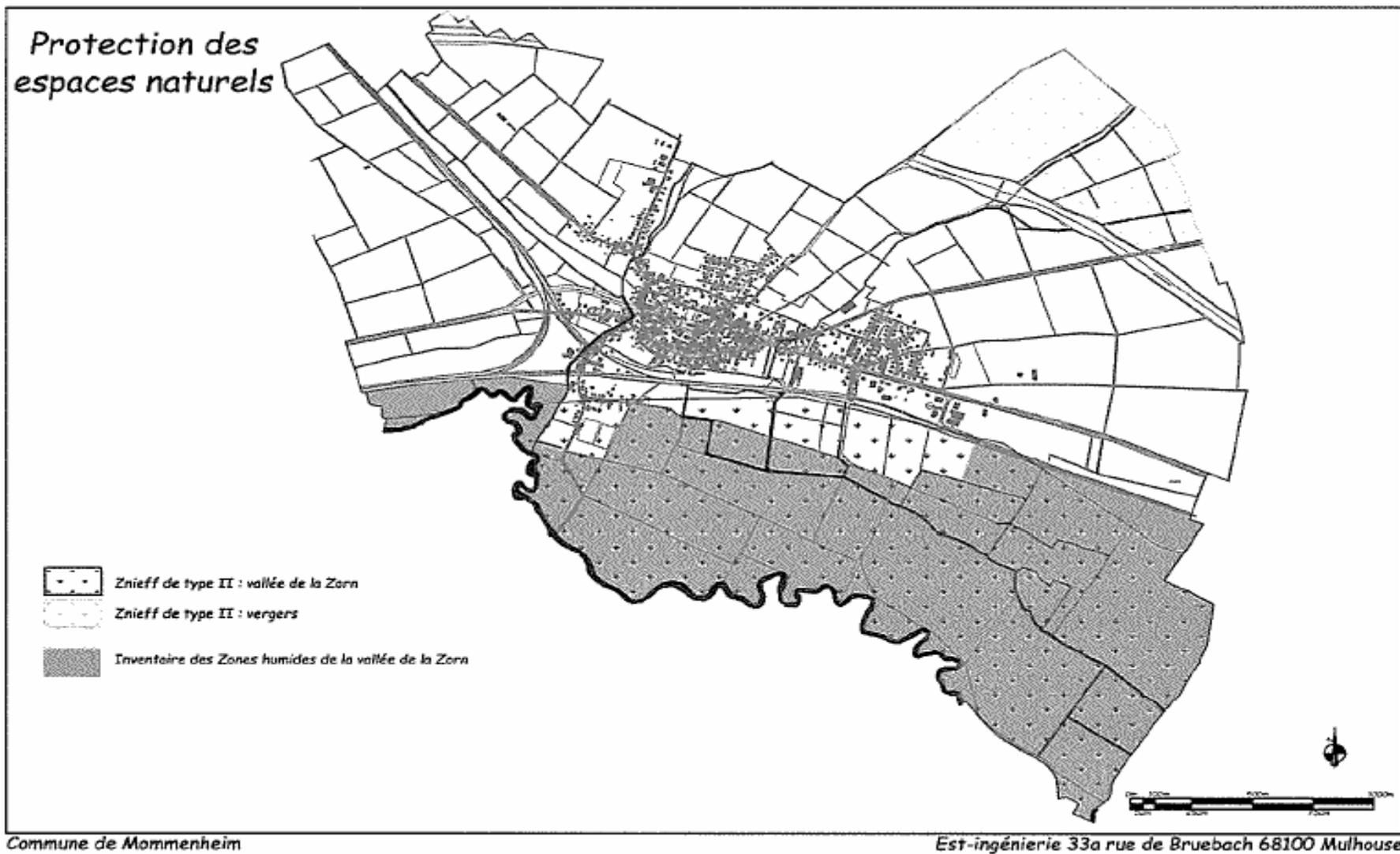
La Zorn est une rivière issue des Vosges gréseuses et forme une basse vallée alluviale sur le territoire de Mommenheim. Son intérêt réside dans l'existence d'une ripisylve relictuelle et de prairies riveraines au lit majeur. La forêt alluviale, Alno Padion, est un habitat prioritaire. D'autres habitats patrimoniaux sont présents, cette richesse se traduit par une grande diversité de la faune et de la flore. Deux oiseaux inscrits sur la liste rouge fréquentent ce milieu : le courlis cendré et le Martin pêcheur, et un insecte rare (inscrit directive habitat) : le cuivré de la Bistorte.

Le Ried de la Zorn est dégradé par des activités humaines : des plantations de peupliers, le canal de la Marne au Rhin et de nombreuses lignes électriques. Les prairies dominent encore l'occupation du Ried.

Le Nord de la commune, au-delà de l'autoroute de l'Est, est également intégré dans le grand périmètre de la **ZNIEFF type II des vergers**, reconnues pour leur intérêt floristique reflétant à contrario des milieux secs calcaires bien exposés au Sud, accueillant des vergers et des prairies sèches à orchidées. Ces milieux ne sont pas présents dans ce secteur inventorié sur la commune de Mommenheim. Par contre, hors du périmètre, le village de Mommenheim est ceinturé de vergers.

La trame verte régionale permet de reconstituer, créer ou d'assurer la continuité des échanges faunistiques et floristiques entre les milieux naturels par des actions de préservation ou des projets d'aménagements écologiques qui respectent les noyaux centraux et les corridors écologiques.





1.2.2 Composition des milieux naturels et des paysages remarquables

a) Le Ried de la Zorn

Le mot Ried vient du vieil alémanique "Rieth", qui signifie roseau. Un Ried est un paysage très typique caractérisé par un ensemble de prairies humides bordées de roseaux, de haies, de lignes d'arbres ou de petits massifs boisés qui créent un bocage au maillage assez grand avec ça et là quelques saules têtards. La diversité du paysage se traduit également par la diversité de la faune et de la flore.



Exemple de paysage traditionnel du Ried alsacien (photo G. Lacoumette - CRDP)

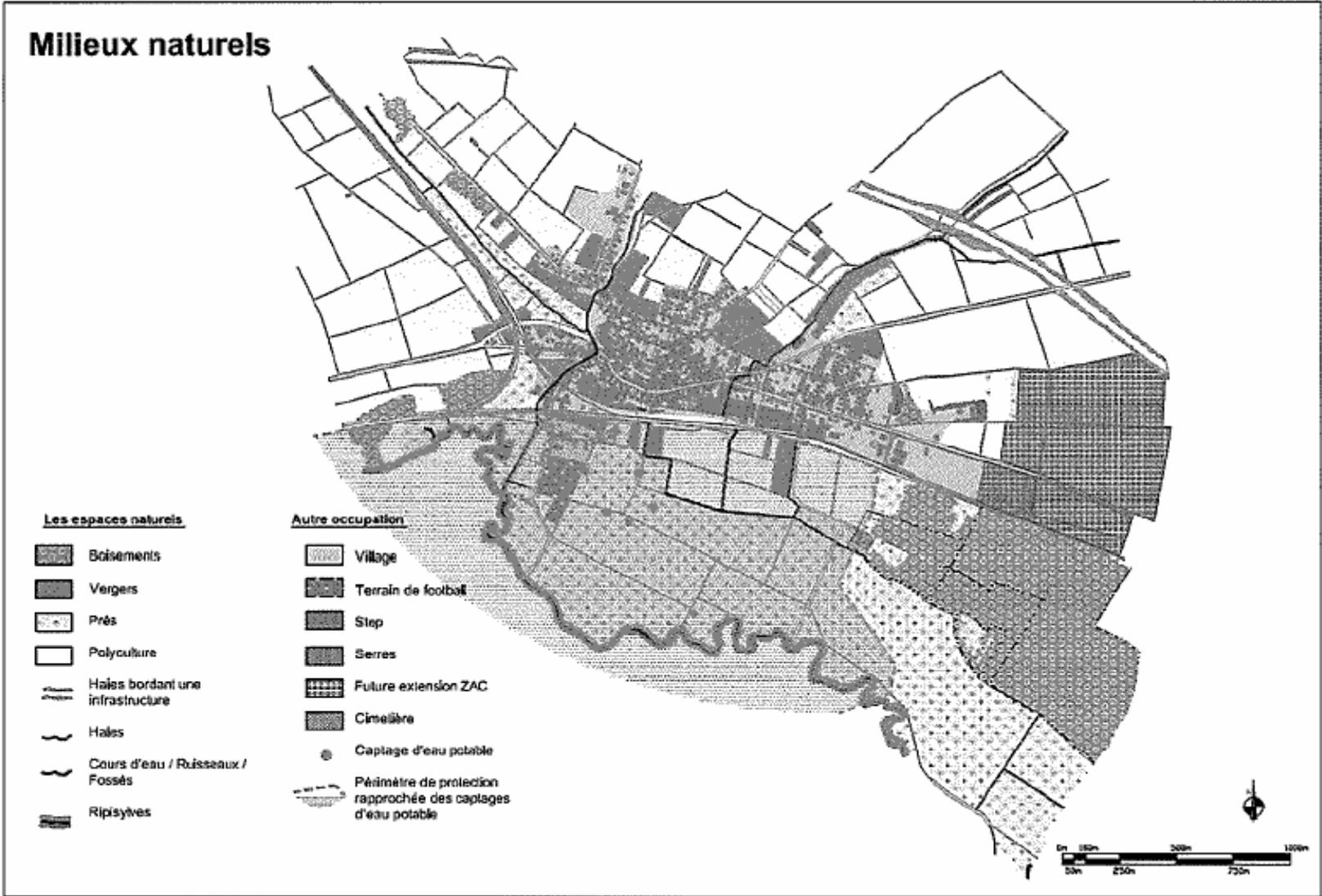
Le paysage du Ried de la Zorn sur la commune de Mommenheim est marqué par de vastes étendues de prairies humides qui ont été conservées et par la ripisylve de la rivière Zorn. Il a perdu ses éléments caractéristiques arborés. La faune et la flore remarquables se limitent aux abords de la Zorn.



Ried de la Zorn à Mommenheim

Ainsi, dans ce paysage largement ouvert, les diverses lignes électriques hautes tensions sont fortement visibles.

Le Ried est parcouru sur Mommenheim par un réseau assez dense de fossés et de chemins agricoles. // *suffirait de reboiser (saules, roseaux) ces fossés et chemins pour rendre au paysage une identité plus forte.*





Paysage de Ried largement ouvert sur le village de Mommenheim

Ces vastes étendus de prairies offrent également une forte visibilité sur le Sud du village. Cependant, cette vue n'est pas exceptionnelle du fait de la présence du silo agricole, de la vote ferrée et d'un manque d'organisation urbaine. Cependant, de la même manière, une amélioration des éléments arborés permettraient de recréer un paysage plus marquant.

b) Les prés-vergers sur coteaux

De nombreux vergers ont été recensés et en particulier en bordure Nord du village, sur les coteaux des collines qui entourent Mommenheim. Ces vergers sont généralement bien entretenus.

Ces vergers jouent un rôle paysager et écologique.

Ils offrent une source alimentaire pour de nombreuses espèces, un refuge pour d'autres ou un emplacement de nidification pour une multitude d'oiseaux. Dans les vergers, les cavités jouent un rôle essentiel pour la nidification.

Un bon nombre d'espèces particulières sont liées aux vergers ainsi que 20 à 30 espèces de passereaux plus communs. Les espèces les moins courantes sont le torcol fourmilier, le rouge queue à front blanc, la chouette chevêche et les pies grièches (grise et à tête rousse). Les vergers bordant les habitations abritent une avifaune plus caractéristique de milieux habités que les vergers de zone de culture.



Pré verger traditionnel au Nord du village en bordure du Rissbach

Ces versants calcaires peuvent receler une flore caractéristique de type pelouse calcaire à orchidées, typique de l'Alsace Bossue. Cependant, aucune de ces espèces végétales n'a été recensée sur Mommenheim.

Les principaux fruitiers rencontrés, souvent en mélange, sont les pruniers, pommiers, poiriers et noyers.

En plus d'être des producteurs de fruits, les vergers jouent aussi un rôle important dans le paysage de Mommenheim. C'est un atout pour le cadre de vie de ses habitants. L'entretien en pré-verger, avec fauche ou pâture de la prairie, offre des paysages semi-ouverts harmonieux, verdoyants. Ces vergers constituent des zones tampons de grande qualité entre la zone urbaine et la zone agricole de grandes cultures. Ils jouent le rôle d'écrans paysagers. Ce sont également des lieux de promenade et de découverte de l'environnement naturel qui changent aux rythmes des saisons.



Ceinture de vergers au Nord du village de Mommenheim

Il paraît donc primordial de préserver et d'entretenir ces vergers pour leur rôle écologique, mais également, en tant qu'élément marquant du paysage, pour le cadre de vie qu'ils offrent aux habitants de Mommenheim. Les opérations d'aménagement urbain devront préserver les espaces de vergers qui contribuent à la qualité de vie des habitants tout en permettant le développement des zones résidentielles (ou d'activités).

c) Les espaces de polyculture

Ces secteurs, plus localisés, font la transition avec les cultures d'agriculture intensive dominée par la maïsiculture. Ces espaces sont des prairies et des haies ou bosquets. Ces secteurs plus relictuels sur la commune offrent des habitats pour la faune à proximité des espaces intensifs et des éléments structurants un paysage largement ouvert.

Les haies sont rares sur le territoire de Mommenheim, on y distingue celles de plein champ, de celles qui bordent les infrastructures. Elles sont formées d'arbres (frênes, chênes...) dominées par une essence envahissante (le robinier faux-acacia) et d'arbustes (aubépines, églantiers, noisetier, sureau...). Les haies bordant la voie ferrée et l'autoroute permettent une bonne intégration de ces infrastructures et une bonne lisibilité de ces éléments dans le paysage. Les tilleuls qui bordent la RD 332 sont remarquables et marquent l'entrée Sud de Mommenheim.

Quelques noyers, au port majestueux, le long de la RD 144 agrémentent le paysage ouvert de ce secteur



vue sur le bosquet du Kiesgrube

L'espace boisé dans le Ried de la Zorn possède une faible valeur écologique et paysagère. Il est composé principalement de peupliers et leur entretien fait défaut. La lisière Sud est plus diversifiée avec la présence de chênes, d'érables champêtres, de troènes, de charmes et de saules.

Les collines sont entaillées par divers cours d'eau qui sont soulignés par de belles ripisylves dans leur partie amont avant leur entrée dans le village de Mommenheim, puis ces structures végétales disparaissent dans la partie aval au niveau du Ried de la Zorn.

d) Les milieux humides

Plusieurs cours d'eau drainent les flancs des collines qui dominent le village de Mommenheim. Ce sont souvent des têtes de cours d'eau ne donnant pas lieu à de grandes zones humides sur le territoire communal. Cependant, ces cours d'eau sont marqués par de belles ripisylves composés d'aulnes, de frênes et de saules. Ces ripisylves permettent de souligner la présence des ruisseaux dans ces paysages largement dominés par l'agriculture intensive. Les grandes cultures jouxtent les berges, cet état de fait va être modifié par la mise en place de la nouvelle PAC qui impose une bande enherbée de 5 m le long des cours d'eau sensibles.

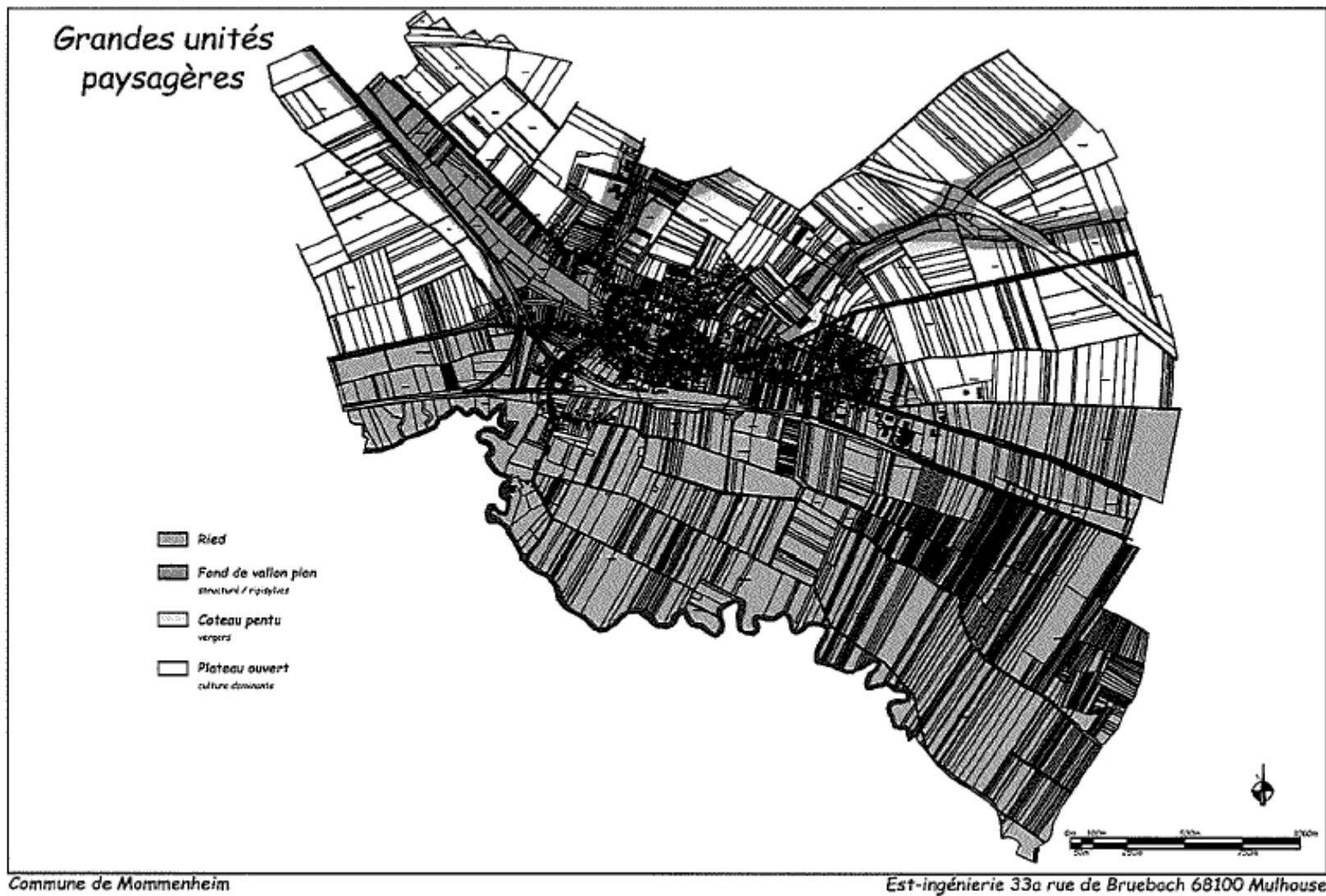
Les différents ruisseaux traversent le village de Mommenheim, puis se rejoignent dans la plaine alluviale de la Zorn constituée de prairies humides. Les cours d'eau sont dans le Ried de la Zorn dépourvus de végétation à l'exception du Minversheimerbach.

Le Ried de la Zorn est détaillé dans le premier chapitre.

Les cours d'eau et leur végétation constituent un enjeu dans lequel extension urbaine et conservation des milieux et des paysages sont à concilier.



Vallon du Minversheimerbach



1.2.3 Les unités paysagères et sensibilité visuelle

Les paysages de Mommenheim sont très visibles et lisibles. Ils se concrétisent par des versants et un Ried ouverts au regard, illustrant bien la notion de paysage : « étendue qui s'offre d'un seul regard ». Les futurs projets d'urbanisation sont donc à étudier au cas par cas, car l'impact paysager peut être fort.

Globalement, les paysages de la commune se divisent en deux grandes unités :

- Le Sud de la commune offre un paysage ouvert au relief plan dominé par les prairies. C'est le Ried de la Zorn. Ce Ried est relativement monotone et mériterait d'être reconstitué et plus personnalisé.

- Le Nord de la commune, scandé par un relief de collines, est dominé par un paysage également ouvert, mais dominé par les grandes cultures. Les cours d'eau qui entaillent le relief donnent du mouvement. Sur les coteaux, on note la présence de vergers.

Le village s'est développé à l'intersection de ces deux grandes entités. Avec au Nord du village, une grande diversité des paysages, dominée par les ceintures de vergers et les ripisylves des cours d'eau. Le relief est un élément déterminant dans l'implantation des limites du village, car au-delà d'une côte, les constructions sont soumises aux vues lointaines et perturbent l'unité globale du village.

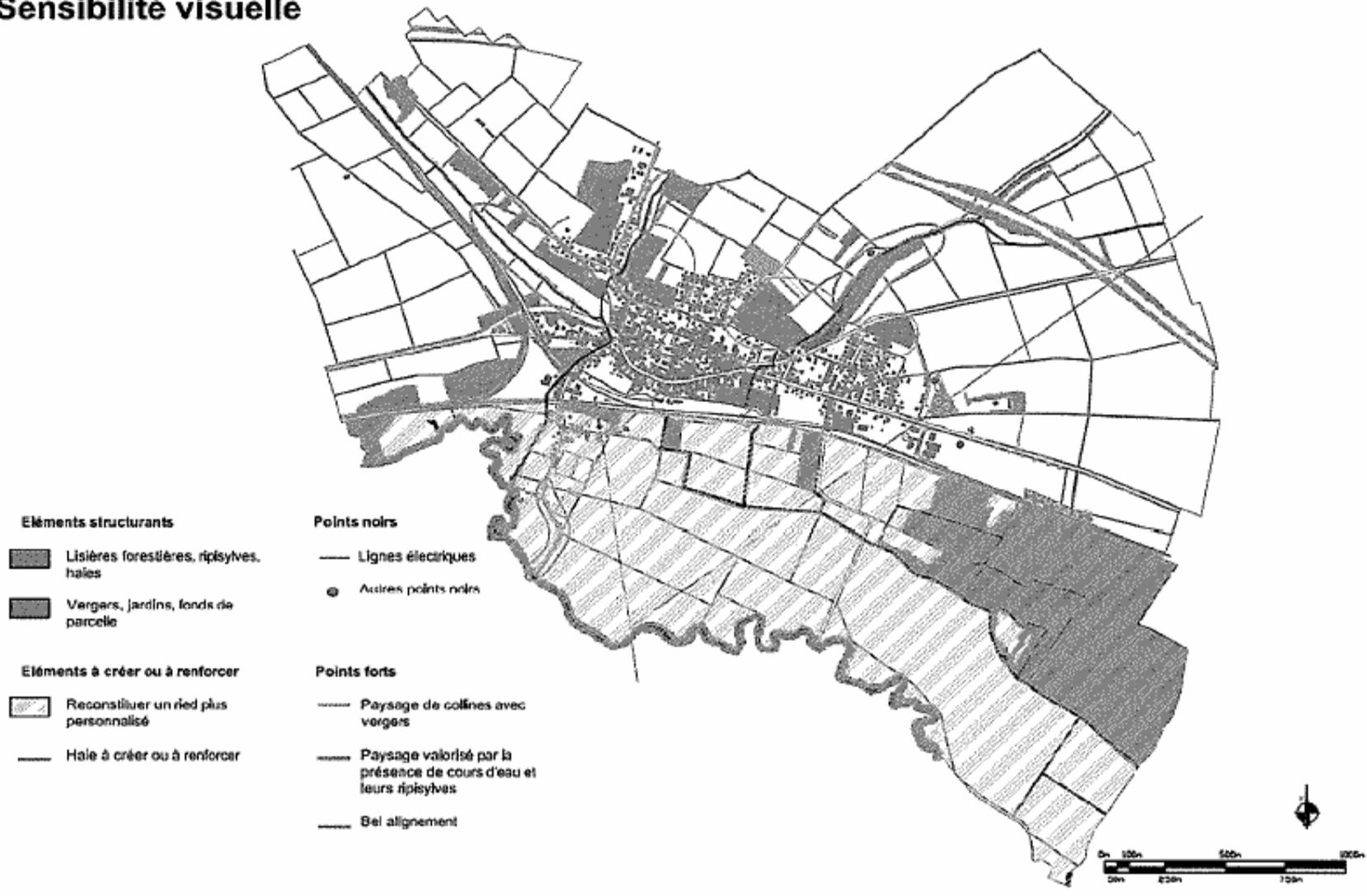
Toute la façade Sud du village est soumise à la vue depuis le Ried de la Zorn. La ligne de chemin de fer vient faire interface entre le Ried et le village.

Préserver la diversité des milieux permet de préserver la diversité des paysages. Ainsi, les éléments constitutifs et structurants ces unités nécessitent préservation, entretien et/ou renforcement :

- le Ried de la Zorn,
- la végétation de berges des cours d'eau (les ripisylves), les haies et les bosquets,
- les alignements d'arbres le long de la RD 332, et les quelques noyers le long de la RD 144,
- les vergers ceinturant le village sur les coteaux,
- la cohésion du bâti et du relief.

La problématique de la conservation d'un cadre de vie vert va orienter les choix d'extensions urbaines. Mais ces choix vont également être dépendants du relief.

Sensibilité visuelle



1.2.4 La présence d'espèces protégées

Il existe une possibilité de présence du Grand Hamster sur la commune de Mommenheim. En effet, certains terrains répondent aux caractéristiques de son habitat.

Le grand hamster (*Cricetus cricetus*), autrefois appelée « Marmotte de Strasbourg », fait partie intégrante du patrimoine faunistique régional (au même titre que la cigogne). En effet, l'Alsace est la seule région française dans laquelle l'espèce est présente. Les premiers contreforts vosgiens à l'Ouest, et les collines du Sundgau au Sud, délimitent l'aire de répartition potentielle de ce rongeur originaire des steppes d'Europe centrale. En Alsace, le grand hamster est surtout présent dans le Bas-Rhin, dans une vingtaine de communes au Sud-Ouest de Strasbourg. C'est une espèce inféodée aux milieux de cultures (luzerne, blé, orge) situés à basse altitude, caractérisés par des terrains profonds, stables (loess, argile...), non inondables, permettant la construction des terriers.

Le grand hamster bénéficie d'une protection juridique puisque il est classé parmi les « espèces de faune strictement protégées » par la convention de Berne, accord international ratifié par la France, entré en vigueur le 1er août

Selon les données du document cadre pour la mise en œuvre de la préservation du hamster et son milieu particulier en Alsace, la commune de Mommenheim est localisée en aire de reconquête. A ce titre, le document cadre stipule que dans l'aire de reconquête,

des études doivent être menées au stade de la planification et comporter

La localisation et la quantification du milieu favorable (sur la base de l'étude ARAA)

L'étude fragmentation (découpage et réduction d'une aire vitale (en-dessous du seuil de 600ha) et de la connectivité (possibilité de circuler entre deux aires vitales)

Le recensement des terriers depuis 1990

Présence du milieu favorable

La commune de Mommenheim est concernée par des zones de sols favorables au Grand Hamster d'Alsace (étude ARAA).

Conformément au document cadre, la soustraction dans les espaces favorables (au sens de l'étude ARAA) au hamster des zones de milieu humide, des zones bâties, des zones de forêts/bois, de vergers et de vignes, permet d'afficher le milieu favorable au hamster à la fois par la pédologie et par l'occupation des sols.

Par suite, l'analyse des éléments jugés infranchissables par le hamster permet de découper le milieu favorable en fragments qu'il convient de qualifier selon leur taille et leur connectivité.

Ces fragments peuvent constituer une aire vitale pour la hamster lorsqu'il est constitué par une surface d'au moins 600 hectares d'un seul tenant, ou constitué par un ensemble de fragments connectés entre eux, dont la surface agrégée atteint au moins 600 hectares.

Données de présence du hamster

Données de comptages datant de moins de deux années

Au vu des données actualisées (2008/2009/2010) les prospections sur le banc communal précisent qu'aucun terrier n'a été relevé dans la commune de Mommenheim. Un seul terrier a été recensé coté Nord de l'autoroute A4 en 2010 (600m au nord de l'autoroute) sur la commune de Wahlenheim

Données relatives à la présence historique du hamster (données de comptages validées par l'ONCFS)

Selon les données disponibles sur le site de la DREAL Alsace, aucun terrier n'a été relevé ces dix dernières années sur la commune de Mommenheim.. Aucune autre donnée 2010 validée par l'ONCFS n'est disponible pour l'heure. La communauté de communes de la région de Brumath a fait réaliser des comptages sur la zone de la future plate forme départementale d'activité et sur une zone tampon à 3 reprises (2007, 2008 2010) : aucun terrier n'a été recensé.

Etude de la fragmentation et de la connectivité

En résumé, sont considérées comme des barrières infranchissables:

une route dont le trafic est supérieure à 10000 véhicules/jour une voie ferrée d'au moins 2 voies

les cours d'eau d'au moins 15 mètres de largeur ou à berges maçonnées

tout espace constituant une interdistance d'au moins 300 mètres entre deux zones de milieu favorable.

Lorsque des fragments ne sont pas isolés par des éléments réputés infranchissables et lorsqu'ils sont distants de moins de 300 mètres les uns des autres, ils sont considérés comme connectés et forment alors un ensemble fonctionnel pour le hamster. Leurs surfaces peuvent être agrégées.

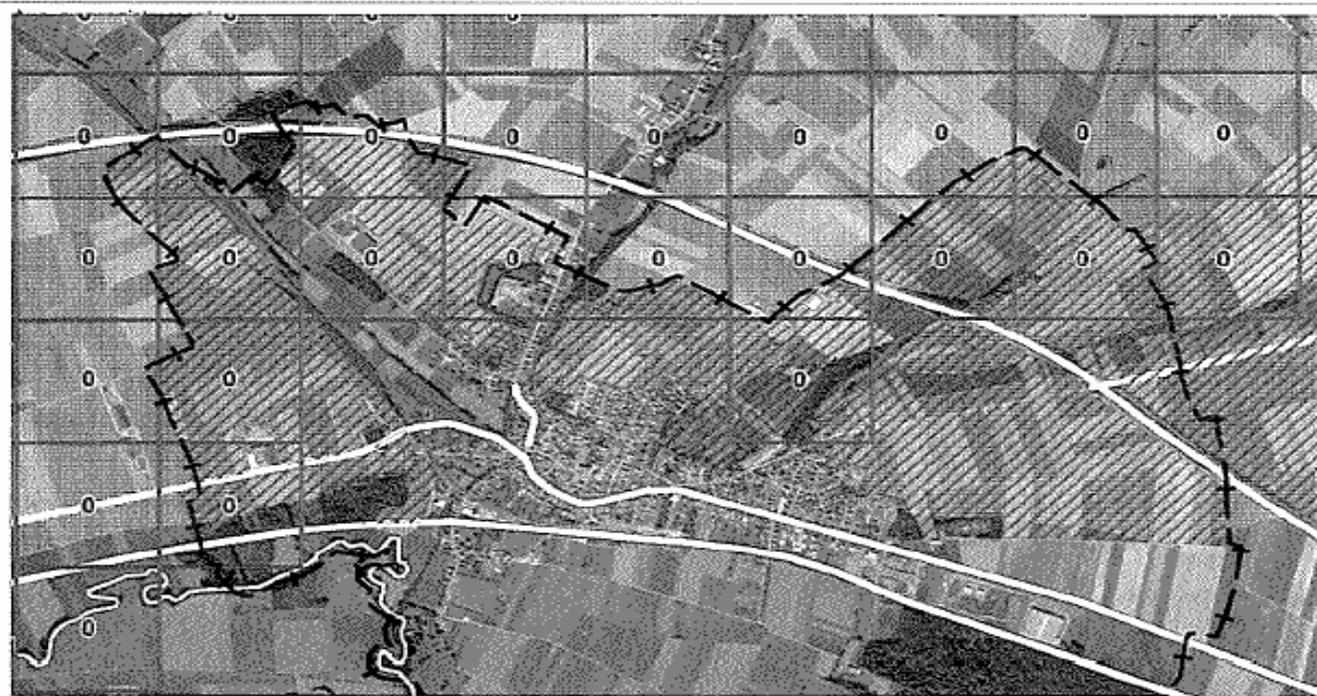
Ces hypothèses peuvent être nuancées selon l'environnement rencontré.

Etude de la fragmentation du milieu favorable

Sur le banc communal on peut distinguer 3 secteurs déconnectés les uns des autres :

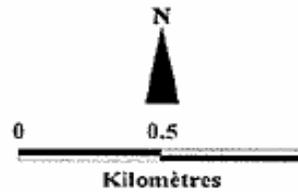
- l'un au nord de l'A4 d'une superficie de 5097 ha
- l'un délimité au nord par l'A4 et au Sud par la RD 421 d'une superficie de 770 ha, est composé d'un ensemble de 3 fragments connectés entre eux
- un dernier coince entre la RD 421 et la voie ferrée d'une superficie de 26 ha

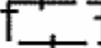
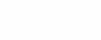
Selon la méthodologie développée, les cours d'eau naturels de moins de 15 mètres de largeur ne peuvent être considérés comme étant infranchissables par le hamster. De fait, on peut alors agréger toutes les surfaces de milieu favorable situées à moins de 300 mètres les unes des autres. Les deux premiers secteurs de milieu favorable doivent donc être considérés comme un ensemble fonctionnel de plus de 600 ha, c'est-à-dire, pour chacun d'entre eux, une aire vitale pour le hamster.



Fragmentation favorable et comptage G-Hamster 2009

Sources:
 CIGAL – 2008 (BD Ortho 2007© IGN)
 reproduction interdite
 BD CARTO - © IGN – Paris 2008
 reproduction interdite - Licence n° 2008-CINO36-45
 ARAA - DREAL Alsace - AUP - CG67- ONCFS
 Réalisation: CG67 DTAT juillet 2010



-  Prospections ONCFS 2010
-  Mommenheim
-  Mailles prospectées et nombres de terriers 2009
-  Fragments favorables qualifiés
-  Éléments infranchissables : rails
-  Éléments infranchissables : routes
-  Éléments infranchissables : eaux

2 - ETAT INITIAL DU MILIEU URBAIN

2.1 Logique de développement urbain

2.1.1 Implantation dans le site

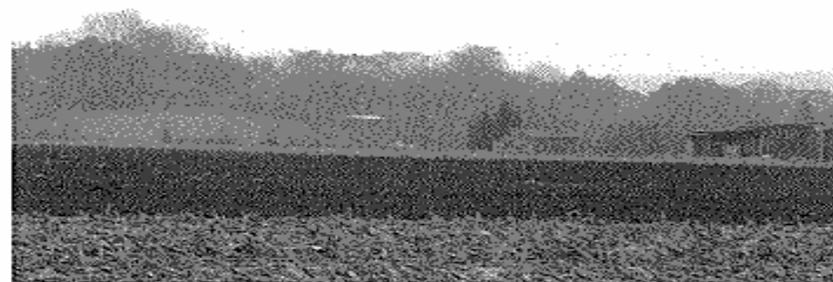
Le village de Mommenheim est implanté sur la partie basse du versant d'une colline, dominant légèrement la vallée de la Zorn.

Trois voies de communications historiques qui exploitent les vallons incisés par le réseau hydrographique (RD 69, 227 et 144) convergent vers la RD 421 qui emprunte la vallée de la Zorn : l'extension du village s'est appuyée sur ces 4 axes de développement, et sur la RD 332 qui constitue l'unique liaison méridionale.

Le centre ancien est bien affirmé entre la rue de la Liberté et le croisement Route de Haguenau/Rue de Brumath : une série de voies parallèles dessert le centre ancien (rue du Gai Leclerc, rue du Gai De Gaulle, rue de la République, rue du Mal Foch, rue des Romains) assurant un bon maillage de cette partie du village. Leur tracé parallèle aux courbes de niveau offre des pentes relativement douces, favorables aux déplacements piétons.

Le développement urbain de Mommenheim depuis le début du XX^{ème} siècle a pris la forme d'extensions Hnéaires le long des RD entraînant l'écartèlement du village.

Plus récemment, la réalisation du lotissement Weingarten constitue une rupture dans la logique d'implantation dans le site du village avec l'urbanisation de la partie haute des versants de collines.



EVOLUTION CHRONOLOGIQUE DU VILLAGE

1932



1960

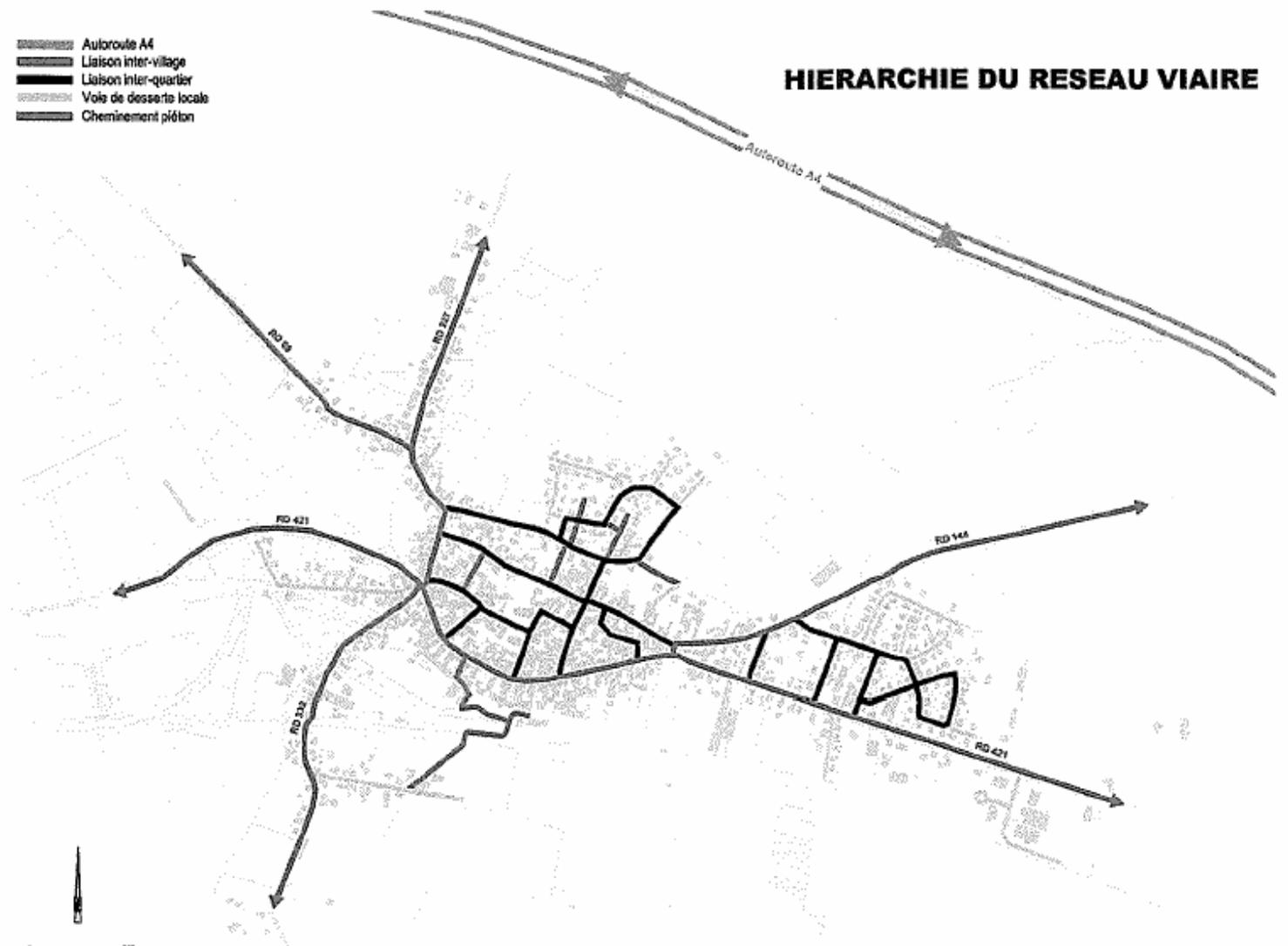


FIN 1984



- Autoroute A4
- Liaison inter-village
- Liaison inter-quartier
- Voie de desserte locale
- Cheminement piéton

HIERARCHIE DU RESEAU VIAIRE



2.1.2 Structure urbaine

La RD 421 (rue de Brumath, rue du Gai Leclerc) joue un rôle structurant pour le village puisqu'elle en constitue l'épine dorsale. En effet:

- l'ensemble des rues et des RD desservant le village s'appuient sur la RD 421
- la plupart des activités économiques sont implantées à ces abords ainsi que les équipements publics.

La RD 421 est le support d'usages multiples à travers sa fonction circulatoire (rôle de liaison inter-village, de liaison entre toutes les parties du village) et sa fonction de rue (desserte des riverains, desserte des activités et équipements publics, stationnement, circulation piétonne).

Le réseau de voie desservant le centre ancien ne fait pas apparaître de hiérarchie : toutes les rues sont traitées de façon identique, rien ne distingue une rue jouant le rôle de RD d'une rue de desserte du centre ancien. Le traitement actuel privilégie uniquement la fonction circulation au détriment de la vie locale (circulation piétonne, stationnement, qualité esthétique de l'espace public, fonction social).

Pourtant, le village possède une centralité très affirmée autour de l'axe Nord Sud formée par la rue des Juifs - rue de l'Eglise - rue de la Gare.

Seule la RD 421 fait l'objet d'un traitement adaptée aux multiples usages qu'elle assume. L'axe Nord Sud, support de la centralité du village, n'apparaît pas dans la lecture du village : ni l'image ni les usages des rues centrales ne sont favorisés.

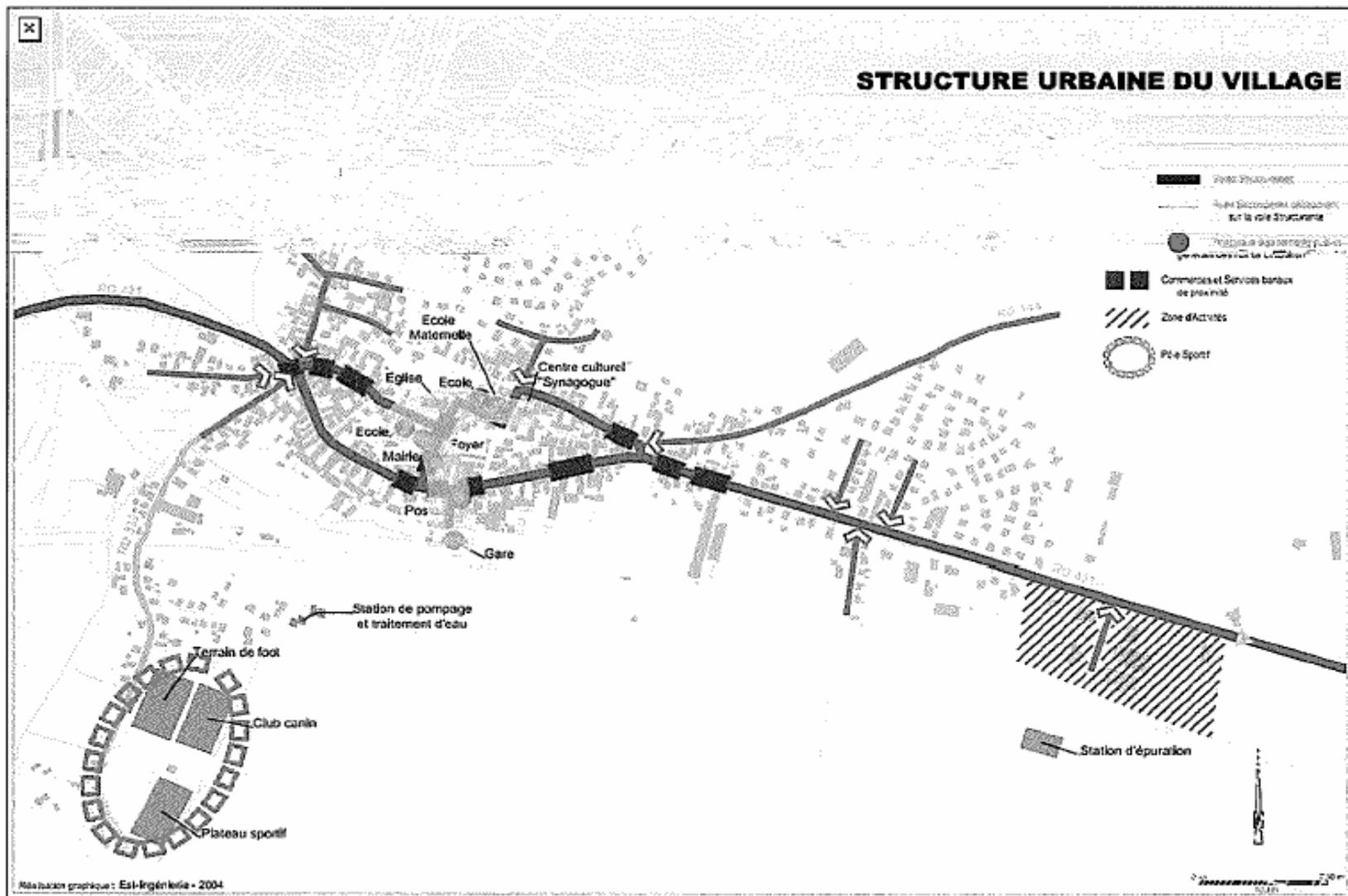
Le développement urbain récent n'a pas privilégié les notions de proximité et d'articulation par rapport à la centralité affirmée de Mommenheim.

En effet, l'extension territoriale du village s'est organisée autour des rues existantes ou sous forme d'opération de lotissements qui n'ont pas permis de conforter la structure urbaine en créant des liaisons entre les RD.

Les rues desservant les lotissements récents sont traitées en ruelle urbaine, la chaussée de circulation automobile et l'espace affecté aux piétons se confondent. Des aménagements paysagers ponctuent également ces rues.

Quelques cheminements piétons offrent des raccourcis, essentiellement dans le centre ancien entre la série de rues parallèles et entre la gare et la rue des Près.

Le complexe sportif du village est isolé au Sud du village (en bordure de la RD 332) posant des problèmes d'accessibilité pour les usagers autres qu'automobilistes.

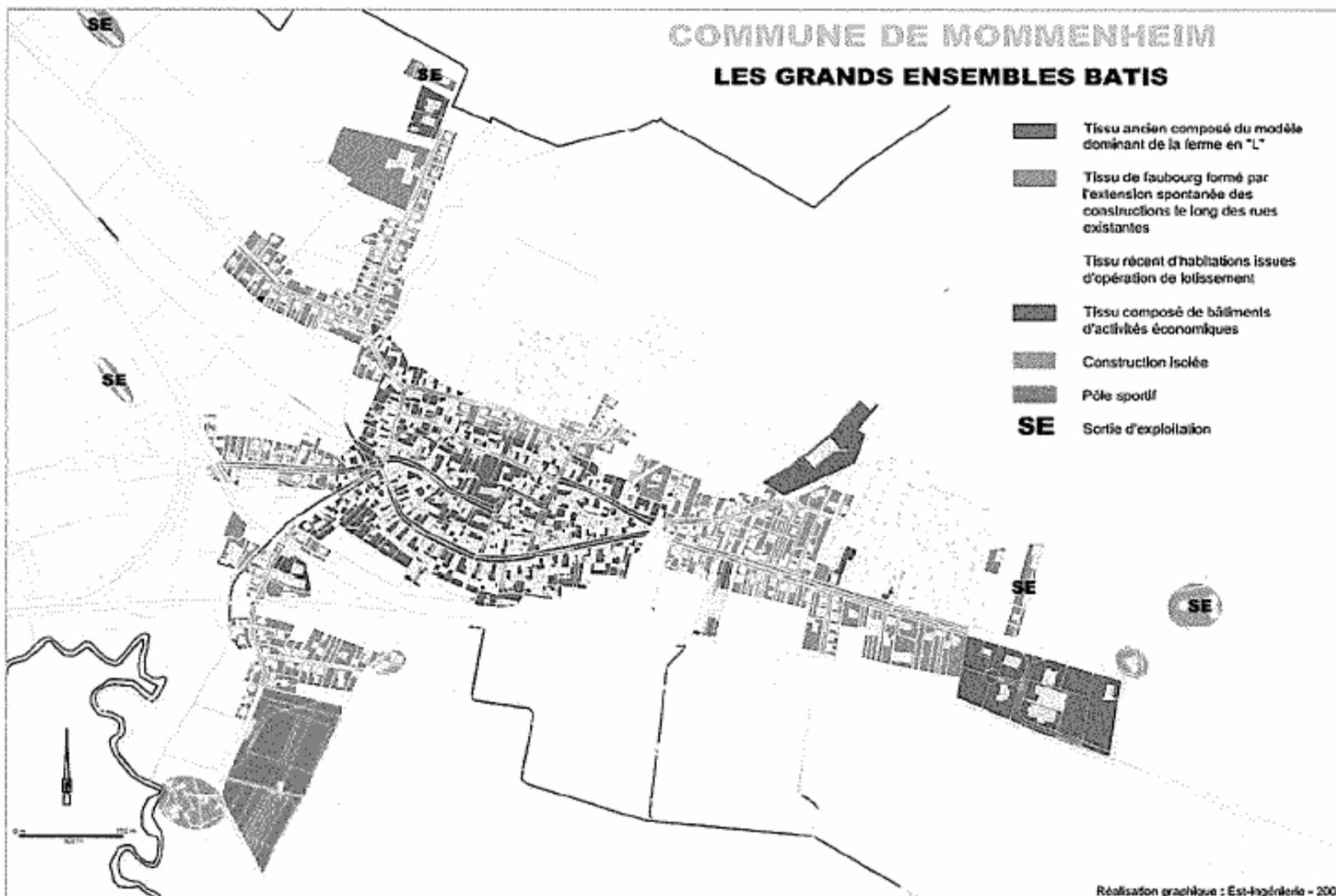


2.2 Typologies bâti et paysage urbain

L'aspect de Mommenheim tel qu'il apparaît aujourd'hui résulte de différentes époques de constructions qui se sont succédées depuis l'origine du village. Pour chacune d'elles, les caractéristiques des formes urbaines se distinguent par la structure foncière d'origine, l'organisation du bâti sur sa parcelle et le langage architectural employé.

Ainsi, cinq grands ensembles bâtis se dégagent du village de Mommenheim, à savoir :

- le bâti ancien correspondant au centre originel de Mommenheim,
- les quartiers de faubourgs résultant du développement spontané de constructions le long des routes départementales depuis le début du XX^e siècle,
- les lotissements d'habitations réalisés en périphérie du village depuis les années 1960,
- les constructions à usage d'activités insérées directement dans le tissu bâti ou rattrapées par celui-ci,
- les constructions isolées à l'extérieur du village.



2.2.1 Le tissu bâti ancien

Il se dégage une forte unité des formes urbaines du centre ancien de Mommenheim. Il se compose de bâtiments d'architecture traditionnelle reposant sur le modèle du corps de ferme alsacien organisé en L ou en U autour d'une cour intérieure privative.

La structure foncière du centre ancien se caractérise par des parcelles de taille et de géométrie variable, résultant du tracé des rues.

La densité bâtie est importante dans le centre ancien. En effet, le corps de ferme traditionnels s'organise autour d'une maison d'habitation et de bâtiments utilisés pour l'activité agricole qui se développent généralement sur deux niveaux droits et les fortes pentes de toitures (entre 45 et 52 degré) offrent la possibilité d'aménager au moins un niveau sous comble.

L'habitation occupe soit la limite séparative latérale (offrant son pignon sur la rue) soit elle est implantée sur toute la largeur de la parcelle (gouttereau sur rue), un porche permettant d'accéder à la cour intérieure. Les dépendances agricoles utilisent les limites séparatives laissées libres encadrant la cour intérieure.

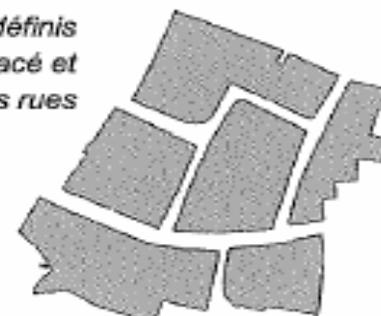
La disparition progressive de l'activité agricole pour les propriétaires de corps de ferme traditionnel offre des opportunités de réhabilitation des anciennes dépendances agricoles, notamment en vue de créer des logements (plusieurs exemples de réhabilitations réalisées).

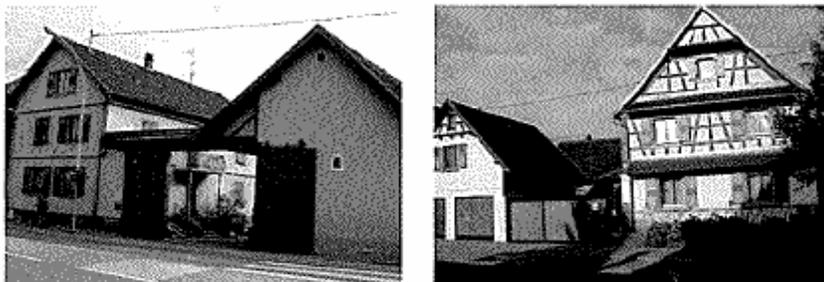


Le bâti



Les îlots bâtis définis par le tracé et l'emprise des rues





Corps de fermes traditionnelles : habitation et dépendances agricoles implantées en U sur le terrain



Corps de ferme traditionnelles avec porche surbâti



Corps de ferme traditionnelle où l'habitation est implantée en gouttereau sur rue.

D'une manière quasi systématique, les constructions anciennes sont implantées à l'alignement (limite d'emprise publique). Ainsi, ce mode d'implantation dans le centre ancien produit un paysage urbain pittoresque qui se caractérise par la continuité et l'unité visuelle du front bâti, la fermeture des vues et la mise en scène du paysage urbain, notamment des bâtiments publics. La fermeture des vues, l'emprise et le tracé des rues, en courbe ou légèrement sinueuse, favorisent la limitation de la vitesse des automobilistes

Le centre ancien compte plusieurs constructions récentes qui s'intègrent de façon harmonieuse dans le paysage urbain malgré un langage architectural différent de celui des corps de ferme traditionnels.



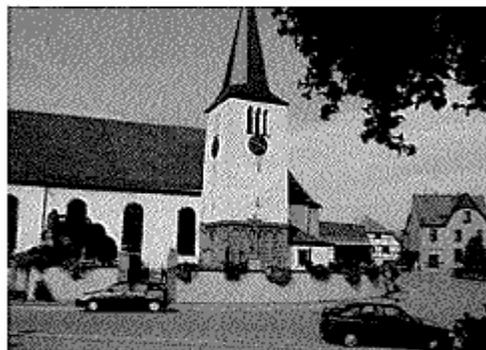
Cette insertion dans le paysage du centre ancien repose en particulier sur une implantation à l'alignement de la rue, respectant ainsi la continuité du front urbain.

A l'inverse, quelques constructions récentes créent une rupture dans le paysage urbain en raison de leur mode d'implantation (maison individuelle) ou de leur aspect (hangar métallique, garages ou annexes).



Le centre ancien accueille également la plus grande partie des équipements publics du village (la mairie, les écoles, l'église, l'ancienne synagogue, la gare) et des activités économiques utilisant les volumes existants (services, commerces).

Les constructions publiques présentent une architecture spécifique liée à leur fonction et au symbole qu'ils représentent. Toutefois, les deux écoles présentent une architecture relativement proche de celle des corps de ferme traditionnels.



Plan Local d'Urbanisme de MOMMENHEIM

Quelques constructions vacantes ou en mauvaise état existent dans le centre ancien : elles constituent des opportunités soit de réhabilitation en logement soit d'aération du tissu bâti. De même, quelques terrains non construits sont susceptibles d'évoluer, en particulier rue de la République.



Plusieurs projets de réutilisation des anciens corps de ferme ont déjà vus le jour dans le centre ancien de Mommenheim. Le cas le plus général correspond à la réhabilitation des anciennes dépendances pour créer des logements, et plus marginalement à des opérations de démolition - reconstruction moins respectueuses du patrimoine bâti du village.



Ci-dessus, exemple de restauration de maisons anciennes.



A gauche, trois exemples de réhabilitation d'anciennes dépendances agricoles en logements.

A droite, belle opération de réhabilitation de l'ensemble du corps de ferme avec création de logements collectifs et de maisons individuelles sur la partie arrière du terrain.



Ci-dessus, exemple de rénovation où la construction initiale a été démolie au profit d'un immeuble de logements dont l'architecture et l'implantation sont en rupture avec le tissu ancien.



L'ensemble des constructions décrites précédemment participe à la constitution du paysage bâti ancien de Mommenheim. En effet, le profil des rues intervient également dans la perception du paysage urbain, impliquant des perspectives particulières à chacune des rues composant le centre ancien de Mommenheim. Cette combinaison entre le tracé de la rue et les caractéristiques du bâti qui la bordent, produise une image unique, correspondant à l'identité du village. Chaque rue est singulière, elle participe à rappeler que l'observateur est à Mommenheim et pas ailleurs.



A signaler, la rue des Romains est un axe de transition, mélangeant un tissu bâti ancien et des constructions relevant de la typologie des faubourgs.

2.2.2 Les faubourgs de Mommenheim

Les premières extensions territoriales du village de Mommenheim se sont réalisées le long des routes départementales, prenant la forme de faubourgs. Ils se caractérisent par une urbanisation spontanée sur un parcellaire d'origine, une seule rangée de constructions ayant pu être implantée de part et d'autre de la voie.

En effet, les terrains de constructions sont généralement perpendiculaires à la rue ou légèrement obliques, le plus souvent de grande longueur et de largeurs variables. Les constructions utilisent l'avant du terrain, l'arrière étant affecté au jardin privatif.

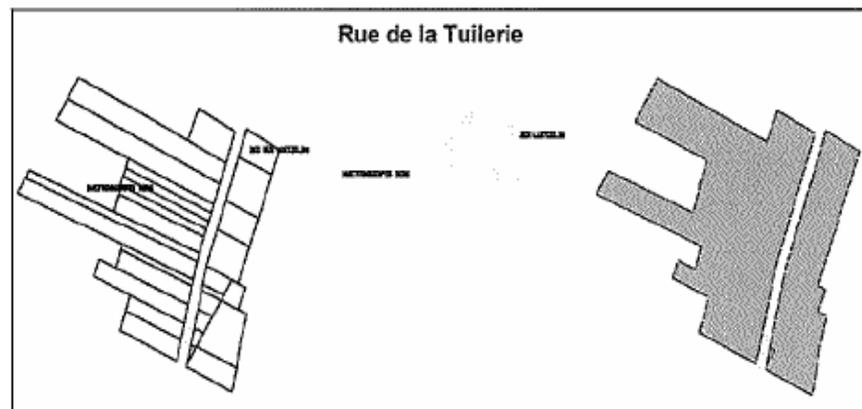
Ce mode d'extension diffus (à l'initiative des propriétaires, sur un parcellaire non remanié) est consommateur d'espace en raison de l'absence d'épaisseur constructible aux abords de la voie et de la formation de délaissés de terrains difficilement constructibles (terrains enclavés, étroits).

Le tissu bâti des faubourgs est constitué de la juxtaposition de différentes typologies bâties (villas, maisons individuelles, immeubles, halis d'activités) édifiées à différentes époques. Il en résulte une diversité de formes urbaines (voir photos page suivante) qui se distinguent par :

- le volume de la construction (emprise au sol, nombre de niveaux ou hauteur),
- l'aspect de la toiture (orientation du faîtage, nombre et inclinaison des pans).

Dans presque tous les faubourgs, les constructions observent un retrait par rapport à l'alignement (qui peut être important, notamment pour les constructions à usage d'activités), alors que l'implantation par rapport aux limites séparatives latérales est variable.

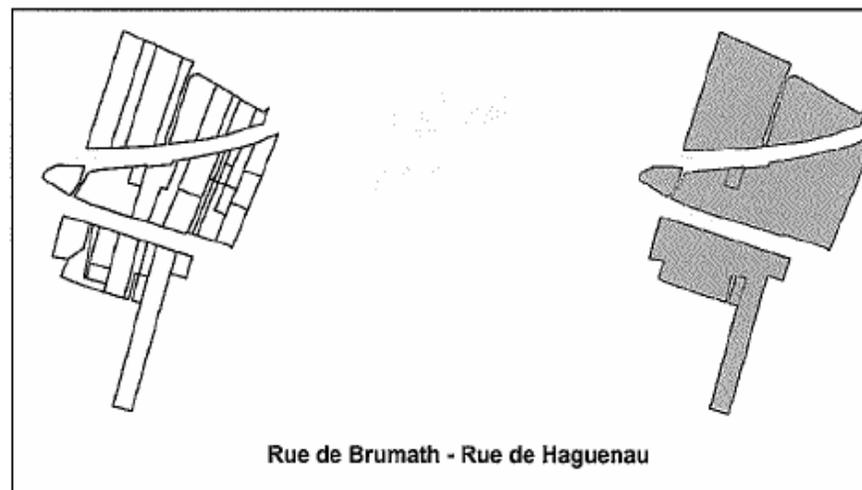
D'une manière générale, les faubourgs s'organisent à partir d'une rue unique, sans maillage ni liaison avec le reste du village. Les îlots bâtis correspondent uniquement à la profondeur de terrain construit de part et d'autre de la voie.



Le parcellaire

Le bâti

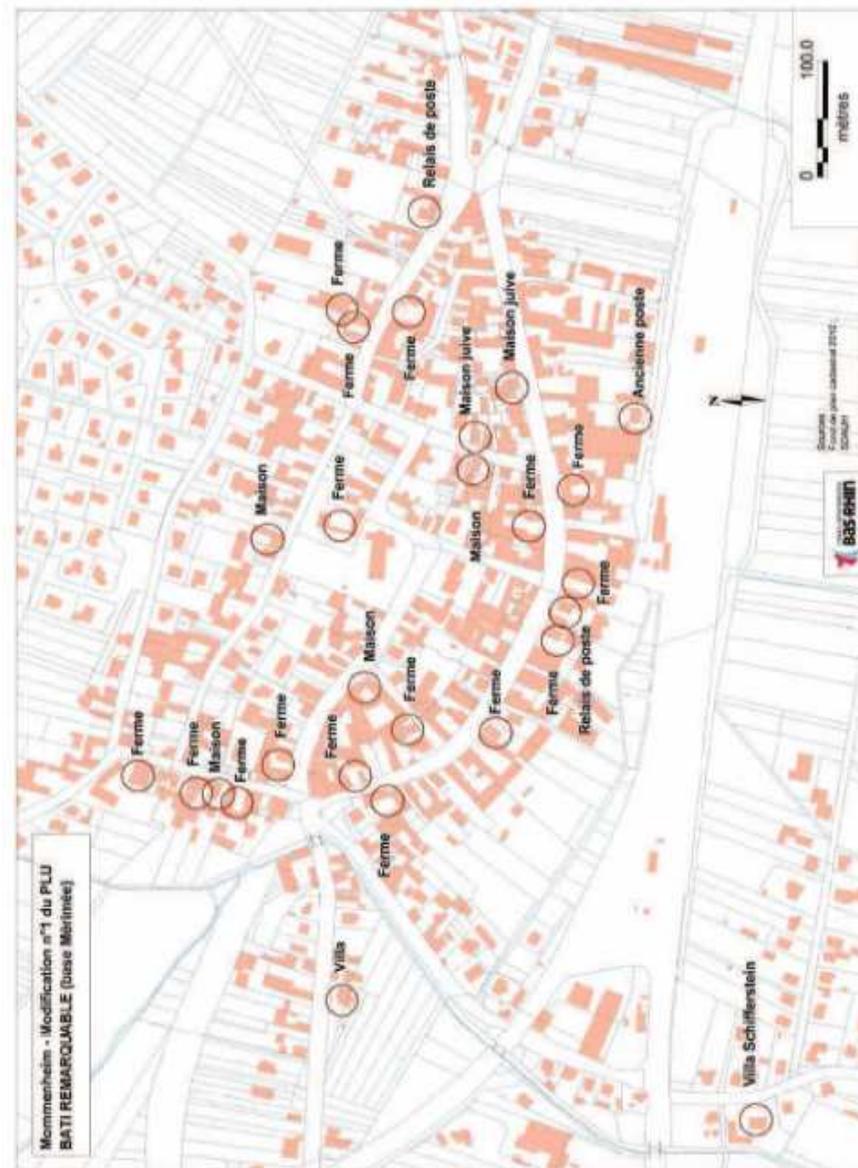
Les îlots bâtis issus de l'urbanisation linéaire



Rue de Brumath - Rue de Haguenau

La commune de Mommenheim bénéficie de la présence de nombreuses constructions ayant un intérêt patrimonial et architectural (corps de ferme).
 Le permis de démolir n'avait pas été instauré lors de l'élaboration du PLU.
 Toutefois, en cas de dépôt d'un permis de démolir aujourd'hui, rien ne permettrait à la commune d'interdire la démolition de l'une de ces constructions.
 La commune a identifié ces bâtiments remarquables dans le rapport de présentation du PLU.
 La liste a été élaborée sur la base de la base de données Mérimée, mise en œuvre par la direction de l'Architecture et du Patrimoine :

| Adresse | Type | Date |
|-------------------------|---------------------|--------------------------|
| 7 rue de L'Eglise | Ferme | 17 ^{ème} siècle |
| Rue de la Gare | Ancienne Poste | 19 ^{ème} siècle |
| 30 rue Leclerc | Ferme | 18 ^{ème} siècle |
| 32 rue Leclerc | Ferme | 17 ^{ème} siècle |
| 36 rue Leclerc | Relais de Poste | 17 ^{ème} siècle |
| 4 rue Leclerc | Ferme | 19 ^{ème} siècle |
| 44 rue Leclerc | Ferme | 18 ^{ème} siècle |
| 49 rue Leclerc | Maison juive | 18 ^{ème} siècle |
| 1 rue de Gaulle | Ferme | 18 ^{ème} siècle |
| 10 rue de Gaulle | Ferme | 18 ^{ème} siècle |
| 6 rue des Juifs | Maison | 18 ^{ème} siècle |
| 7 rue des Juifs | Maison juive | 18 ^{ème} siècle |
| 15 rue de la Liberté | Ferme | 18 ^{ème} siècle |
| 19 rue de la Liberté | Ferme | 18 ^{ème} siècle |
| 9 rue de la Liberté | Maison | 19 ^{ème} siècle |
| 13 rue Foch | Ferme | 18 ^{ème} siècle |
| 20 rue Foch | Ferme | 18 ^{ème} siècle |
| 22 rue Foch | Ferme | 19 ^{ème} siècle |
| 24 rue du Moulin | Villa SCHIFFERSTEIN | 19 ^{ème} siècle |
| 1 rue de la Paix | Ferme | 19 ^{ème} siècle |
| 33 rue de la République | Maison | 19 ^{ème} siècle |
| 8 rue Foch | Relais de Poste | 18 ^{ème} siècle |
| 37 rue Leclerc | Ferme | 19 ^{ème} siècle |
| 13 rue de Saverne | Villa | 20 ^{ème} siècle |
| 5 rue de la Liberté | Ferme | 19 ^{ème} siècle |
| 5 rue Leclerc | Ferme | 19 ^{**} siècle |
| 22 rue Leclerc | Ferme | 18 ^{ème} siècle |



Les différentes typologies bâties de faubourg





Rue de Saverne



Rue de la Tullerie



Rue du Moulin



Rue de Haguenau



Rue du Moulin



Rue des Vosges



Le tracé relativement rectiligne des rues conjugué au retrait des constructions implique de longues perspectives et une grande ouverture des vues. La perception d'un front bâti est plutôt ponctuelle, compte tenu de l'espace séparant les différentes constructions. Le traitement végétal des clôtures ou de la marge de recul par rapport à l'alignement souligne le tracé de la voie.

La variété des parcelles et des constructions édifiées dans les faubourgs produit un paysage éclectique. Ainsi, chaque rue possède son caractère, à la fois au travers de l'aspect global de la rue (perspective offerte) et par l'architecture spécifique de certaines constructions ponctuant la rue.

A signaler, l'implantation préférentielle d'immeubles de logements collectifs dans les faubourgs de Mommenheim. S'intégrant relativement bien dans ces formes urbaines, ces constructions peuvent toutefois induire un impact visuel sur les terrains directement adjacent ou par rapport à la silhouette générale du village.



2.2.3 Les lotissements d'habitations

Depuis 1960, plusieurs opérations de lotissements comportant quasi exclusivement des habitations se sont réalisées assurant le développement urbain et démographique de Mommenheim. Cette forme d'extension urbaine a permis d'optimiser le foncier par un redécoupage rationnel des terrains.

La structure parcellaire est standardisée dans le cadre des opérations de lotissement pour optimiser le foncier (taille et géométrie uniformes ; largeur et longueur constantes).

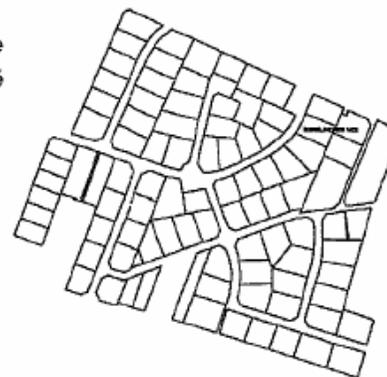
Les habitations des lotissements possèdent des dimensions beaucoup plus réduites que les typologies bâties présentées précédemment (en lien avec la diminution de la taille des ménages et l'absence d'activité agricole). Les maisons sont très homogènes en terme de volume (emprise au sol de l'ordre de 100 m², un niveau droit et un niveau aménagé sous comble) et d'aspect (toiture à deux pentes, pignon orienté vers la rue).

Le choix d'implantation du garage en sous soi ou au niveau du terrain naturel n'est pas neutre sur l'aspect des constructions et leur intégration dans le paysage du quartier ou dans celui de la commune.

Les maisons sont édifiées le plus souvent en retrait de la rue et des limites séparatives, ce qui ménage un jardinet autour de la maison.

Les opérations de lotissement bénéficient en général d'un réseau de voies qui forme un bon maillage du quartier. Cette organisation résulte principalement du découpage en parcelles de taille régulière qui préside à la configuration et au tracé des rues.

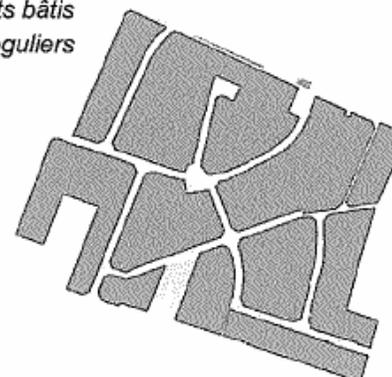
Le parcellaire standardisé



Le bâti homogène



Les îlots bâtis réguliers

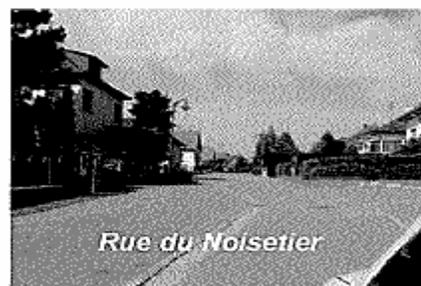


Cette rationalisation du parcellaire et des rues ainsi que l'uniformité architecturale produisent un paysage relativement monotone. La végétation joue dans ce contexte un rôle primordial dans le paysage de ces quartiers : elle assure la continuité et l'unité visuelle du front bâti.

Le lotissement réalisé à l'entrée Est du village s'organise indépendamment des rues qui l'entourent : les constructions implantées le long de la rue de Brumath présentent donc uniquement l'arrière du terrain vers la rue. Par conséquent, la fonction de circulation domine ce tronçon de la rue de Brumath au détriment d'un usage urbain. Dans ce contexte l'alignement d'arbres sur la rue de Brumath est redondant avec la végétation des arrières de terrain.

La réalisation du lotissement Weingarten au Nord du village sur la partie sommitale de la colline implique :

- Une évolution profonde dans la logique d'implantation dans le site du village (facilement perceptible dans le grand paysage).
- Une articulation délicate sur la structure urbaine existante en raison des fortes pentes à gérer (implantation des constructions, pentes des voies de desserte et des réseaux techniques, contraintes fortes pour les déplacements piétons).
- Un talus de jonction entre la partie haute de la colline et le village existant : stabilité du talus, plantations et paysage.



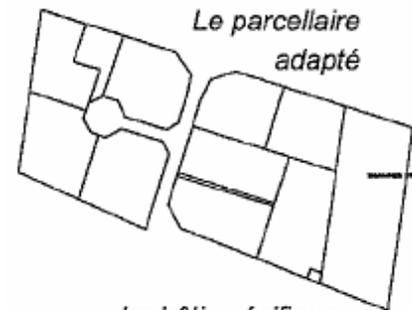
2.2.4 Les bâtiments d'activités

Plusieurs constructions à usage d'activités sont directement implantées dans le tissu bâti (la mixité des quartiers de Mommenheim permet de soutenir l'emploi sans intervention foncière publique).

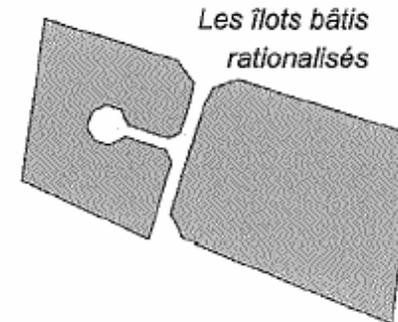
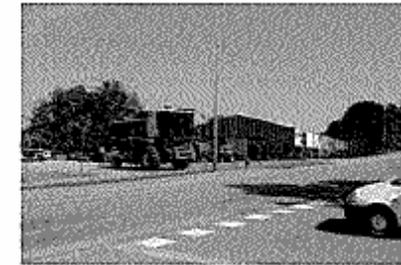
Les constructions à usage d'activités peuvent entrer en conflit avec le voisinage d'habitation : hauteur, volume, nuisances, insertion paysagère.

L'aspect architectural, le traitement des espaces libres et des clôtures, la présence de plantations déterminent l'insertion paysagère des constructions à usage d'activités dans le village.

En entrée Est du village, une zone d'activités regroupe plusieurs entreprises sur un parcellaire adapté à leur besoin. La localisation périphérique de la zone permet de limiter les nuisances pour les habitations. Un souci de traitement et d'insertion paysagère apparaît dans l'aménagement de la zone.



Le bâti spécifique d'activités



2.2.5 Les constructions isolées

Les franges du village à vocation essentiellement agricole, accueillent plusieurs types de constructions isolées :

- Les sorties d'exploitation dont l'insertion paysagère repose essentiellement sur leur localisation, leurs modalités d'implantation sur le terrain, leur aspect extérieur et notamment les couleurs employées en façade et pour la toiture. L'architecture de l'habitation et sa cohérence vis à vis des bâtiments agricoles qui l'accompagnent est également déterminant sur l'impact paysager des sorties d'exploitation.

- La station d'épuration qui se localise en lisière d'un bois, est par conséquent très discrète.

- L'ancien moulin sur la Zorn qui se compose de plusieurs constructions dont certaines sont en ruine. Le potentiel constructible des bâtiments et des terrains entourant le moulin est à nuancer par l'existence du risque de débordement de la Zorn.

- Les abris de jardins et autres constructions "légères" qui sont utilisés comme tels mais qui présentent un risque de transformation en logement.



2.3 Les espaces publics

2.3.1 Les entrées de ville

⇒ La RD 421

Le cordon boisé avant l'entrée Ouest du village joue un rôle d'écran paysager et il crée un effet de porte.

A l'inverse de l'entrée Ouest, l'entrée Est du village propose une vue très ouverte, notamment sur le hangar en bordure de la zone d'activités qui offre la première image du village.

La question du traitement de la RD 421 entre la pizzeria et le rond point d'accès à la zone d'activités ainsi que la vocation des terrains situés au Nord se pose.

⇒ La RD 144

Le traitement de l'accotement Est de la Route de Haguenau constitue une transition paysagère avec l'aspect de route de rase campagne de la RD avant l'entrée dans le village.

L'entrée du village par la route de Haguenau est relativement floue en l'absence d'événement et d'usage urbain de la voie (construction en retrait de la voie, peu d'accès direct depuis la route, aspect d'espace délaissé autour du magasin agricole). L'automobiliste entre dans Mommenheim uniquement à partir de la rue St Maurice.



⇒ La RD 69

L'entrée du village est ici floue et en évolution puisque l'extension linéaire de l'urbanisation se poursuit sur les abords de cette RD.

L'impact de ces nouvelles constructions est moins lisible depuis la rue des Vosges que depuis le lieu dit Huettendoerfer (rupture de la logique d'implantation dans le site). Le traitement de la rue des Vosges et d'un reliquat de chemin d'exploitation en bordure Nord mérite d'être amélioré.

⇒ La RD 332

L'existence de prairies et d'un alignement d'arbres de part et d'autre de la RD 332 (entre le canal et le complexe sportif) offrent une image et un paysage très valorisant pour le village.

L'accotement Est de la rue du Moulin au droit des installations sportives peut être amélioré : qualité esthétique, sécurité des déplacements piétons.



⇒ La RD 227

L'entrée par la rue de la Tuilerie est relativement floue puisque plusieurs constructions se sont réalisées sur le ban de Wittersheim dans le prolongement du tissu bâti de Mommenheim. De plus, la transition entre la fonction de RD et de rue n'est pas lisible dans le traitement de la voie : largeur de chaussée identique, absence de traitement de la chaussée susceptible de faire ralentir la circulation, pas de trottoirs.



2.3.2 Les cours d'eau

Mommenheim est marqué par la présence d'un réseau hydrographique dense constitué de 4 cours d'eau, à l'origine de la structure urbaine actuelle du village, voire de sa naissance.

L'aspect naturel et la continuité de la végétation de berges sur certains tronçons de cours d'eau jouent un rôle important dans le grand paysage et pour le cadre de vie de proximité des habitants (en particulier le Gebolsheimer pour toute la frange Ouest du village). Cependant, le traitement des berges est laissé à l'initiative des propriétaires fonciers riverains pour certains cours d'eau, soulevant la question de la pérennité des dispositifs mis en place et celle de leur qualité esthétique.

Force est de constater que ces cours d'eau ne sont presque plus visibles dans le village : ils ne participent ni l'image du village, ni à l'animation et à la valorisation des espaces publics. Les cours d'eau sont plutôt considérés comme des éléments repoussoirs.



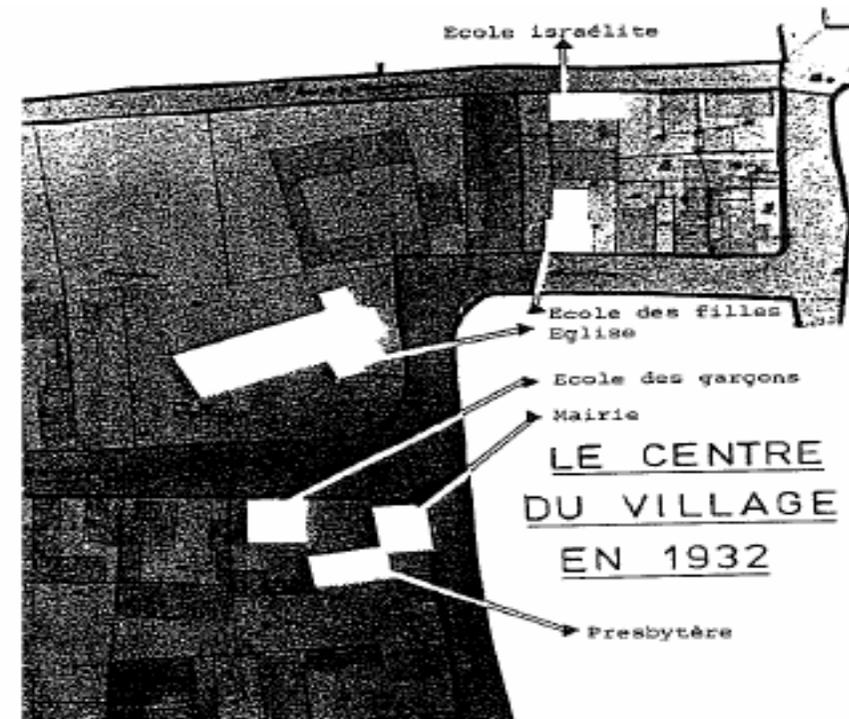
2.3.3 Les places publiques

L'adaptation du village de Mommenheim à la circulation automobile a supprimé toute référence d'usage et d'image à des espaces publics de rencontre, de regroupement ou de manifestations populaires.

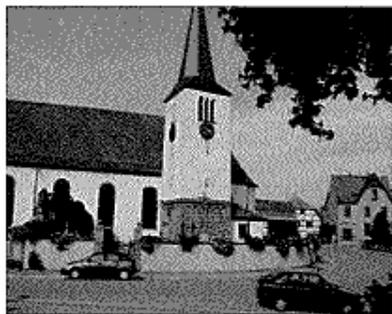
A cet égard, le traitement de la rue du G^{al} De Gaulle au droit de la mairie est symptomatique de la perte d'attention au rôle fédérateur des espaces publics.

Pourtant, le village de Mommenheim a une centralité forte, constituée autour du quadrilatère Mairie - Ecole des garçons - Eglise - Ecole des filles.

La configuration actuelle de cette unique place du village (parvis commun de l'Eglise et de la Mairie) nie totalement l'histoire (voir la configuration ancienne de la place et les événements qui s'y sont déroulés) et les usages susceptibles de s'y exprimer en limitant la place de l'automobile.



Documents ci-dessus et ci-dessous extrait de



Dans le même ordre d'idée, le carrefour entre la rue du Gai Leclerc, la rue la Liberté, la rue du Moulin, la rue de Saverne, la rue du Gai De Gaulle et la RD 421, qui constitue à la fois une entrée de ville et un croisement historique, possède une allure strictement routière. L'importance de la circulation automobile dans la traverse du village a conduit à adapter les espaces publics aux dispositifs routiers au détriment de la qualité esthétique et des autres usagers.

La lisibilité de ce carrefour est rendue délicate par l'absence d'unité d'ensemble de l'espace public renforcée par un tissu bâti discontinu et hétéroclite à ces abords.



La présence du Gebolsheimer Bach est imperceptible dans ce paysage : la présence d'un muret et de plantations ne laissent pas deviner la présence du cours d'eau. Le cuvelage du lit du cours d'eau (lié à la présence d'une conduite d'assainissement) reflète l'absence de mise en valeur paysagère et sociale des cours d'eau dans la ville.

A ce titre, le pont qui permet l'accès à la rue de Saverne mériterait d'être mis en valeur.



2.4 Les réseaux techniques

2.4.1 Le réseau d'assainissement

La commune de Mommenheim est le maître d'ouvrage des réseaux à vocation communale. Les collecteurs intercommunaux et la station d'épuration relevant du Syndicat Intercommunal relèvent du Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Eaux Usées (S.I.C.T.E.U.). Outre Mommenheim, ce syndicat regroupe les communes d'Alteckendorf, de Buswiller, d'Ettendorf, d'Hochstett, de Minversheim, de Ringendorf, de Wahienheim et de Wittersheim.

Le (S.I.C.T.E.U.) de Mommenheim a transféré au Syndicat des Eaux et de l'Assainissement du Bas-Rhin (S.D.E.A.) les compétences de contrôle, d'entretien et d'exploitation des ouvrages de collecte et de transport.

Le réseau d'assainissement communal est principalement de type unitaire et l'écoulement des eaux usées et des eaux de pluie est gravitaire. Seule la zone d'activités située à l'Est de la commune est assainie en séparatif, avec pompage des eaux usées dans le réseau unitaire rue de Brumath.

Les effluents sont dirigés vers un collecteur situé au sud de la commune rejoignant le collecteur intercommunal en direction de la station d'épuration.

2.4.2 Le réseau d'alimentation en eau potable

La distribution d'eau potable de la commune de Mommenheim s'intègre dans les installations de production et de distribution du

périmètre du Syndicat des Eaux de Hochfeiden et Environs qui regroupe au total 52 communes et 3 annexes, soit une population totale de 30 240 habitants au recensement de 1999. Le volume d'eau consommé annuellement avoisine les 2 000 000 m³ à l'échelle du Syndicat.

2.4.3 Les réseaux de distribution d'énergie.

La commune de Mommenheim est desservie par des réseaux de distribution d'énergie gérés par Electricité de Strasbourg, EDF-RTE GET Alsace et Gaz de Strasbourg.

CHAPITRE 3

LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

ET

DE SES INCIDENCES

1- JUSTIFICATIONS DU PADD

| SYNTHESE DU DIAGNOSTIC | ENJEUX BESOINS | ORIENTATIONS DU PADD |
|---|---|--|
| Axe 1 : Préserver les richesses écologiques et agronomiques du Ban | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Située dans le bassin versant de la Zorn, la commune est drainée par de nombreux cours d'eau qui alimentent la rivière. • D'une manière générale, la qualité des eaux de la Zorn est bonne. • La vallée de la Zorn constitue un paysage de Ried, identifiable notamment par ses prairies humides et sa végétation hydrophile. Cet espace se traduit aussi par sa diversité faunistique et floristique. • Les espaces naturels de la commune sont aussi structurés par des haies et arbres isolés au sein des espaces agricoles | <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les ressources en eau contre la diffusion des pollutions. • Préserver les biens et les personnes des risques d'inondation de la Zorn. • Préserver la richesse écologique des zones humiques qui caractérise le Ried de la Zorn. • Maintenir la végétation de berge (ripisylve), aux abords des cours d'eau et fossés qui drainent les espaces naturels, pour son rôle environnemental, hydraulique et paysager. • Protéger les éléments de végétation qui ponctuent le paysage du territoire communal. | <p>Protéger la ressource en eau et la diversité des milieux naturels de Mommenheim.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • L'agriculture, dont la surface agricole communale utilisée couvre plus de 65% du territoire de Mommenheim, compte encore 8 exploitations de type professionnel. L'agriculture représente une part non négligeable du tissu économique local. | <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les meilleures terres agricoles pour leur valeur agronomique. • Réserver des secteurs dédiés aux sorties d'exploitation dans un souci d'intégration paysagère des futurs bâtiments agricoles. • Positionner les zones agricoles constructibles de manière à limiter les éventuelles nuisances générées en garantissant un éloignement suffisant par rapport aux premières habitations. | <p>Préserver les espaces destinés à l'activité agricole.</p> |

| SYNTHESE DU DIAGNOSTIC | ENJEUX BESOINS | ORIENTATIONS DU PADD |
|---|--|--|
| Axe 2 : Maintenir les qualités paysagères du village | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Le village trouve son implantation originelle sur la partie basse du versant d'une colline, dominant légèrement la vallée de la Zorn. • L'extension récente du village constitue une rupture dans la logique d'implantation dans Le site avec l'urbanisation de la partie haute des versants des collines. | <ul style="list-style-type: none"> • Préserver la silhouette du village en limitant l'urbanisation des terrains en position de crête, ou en accompagnant l'urbanisation des secteurs prévus par des aménagements paysagers. • Protéger les différents secteurs naturels et éléments de végétation qui participent à la qualité paysagère de Mommenheim. • Préserver le paysage urbain du centre historique qui contribue à la qualité du cadre de vie des habitants. L'enjeu est ici de respecter dans le centre ancien du village les formes urbaines et le mode d'implantation propre à l'architecture rurale traditionnelle. | <p>Conserver l'identité paysagère de Mommenheim.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Les atouts paysagers de Mommenheim tiennent notamment à la présence de certains éléments de végétation, tels que: <ul style="list-style-type: none"> - l'alignement d'arbres le long de la RD332, - les haies et bosquets le long de l'autoroute permettent une bonne intégration de l'infrastructure, - le boisement en entrée Ouest du village, créant un effet de porte, - le secteur situé à la confluence du Minversheimerbaechel et le Gelbosheimerbach constituant un poumon vert, - la zone inondable accompagnant le Straenggraben, - l'interface principalement agricole, assurant l'interface entre le village et le projet de plateforme départementale d'activités. | <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les différents éléments du paysage en raison de leur rôle déterminant pour l'ambiance ou l'identité du territoire communal. | <p>Protéger les atouts paysagers du territoire.</p> |

| SYNTHESE DU DIAGNOSTIC | ENJEUX BESOINS | ORIENTATIONS DU PADD |
|--|---|--|
| Axe 3 : Améliorer le fonctionnement urbain et embellir le village | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • La RD421 (rue de Brumath, rue du Gai Leclerc), qui constitue l'épine dorsale du village, est le support d'usages multiples à travers sa fonction circulatoire (rôle de liaison inter-village, et de liaison inter-quartier). • Le village possède une centralité affirmée autour de l'axe Nord Sud formé par la rue des juifs / rue de l'Eglise / rue de la gare. • Le réseau de voie desservant le centre ancien ne fait pas apparaître de hiérarchie : toutes les rues sont traitées de façon identique, rien ne distingue une rue jouant le rôle de RD d'une rue de desserte. • Le développement urbain récent n'a pas privilégié les notions de proximité et d'articulation par rapport à la centralité affirmée de Mommenheim. | <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la centralité du centre ancien et améliorer le fonctionnement du village en limitant l'urbanisation linéaire le long des routes départementales, qui tend à l'allongement du village et l'augmentation des temps de parcours. • Améliorer la hiérarchie du réseau viaire dans le centre ancien, par un traitement de l'espace public différencié, à la faveur des usages de la vie locale et encourager les déplacements doux. • Améliorer et sécuriser les déplacements internes au village en développant notamment les liaisons inter-quartiers. | <p>Renforcer le centre historique de Mommenheim et ses relations avec le reste du village.</p> |

| SYNTHESE DU DIAGNOSTIC | ENJEUX BESOINS | ORIENTATIONS DU PADD |
|--|--|--|
| Axe 3 : Améliorer le fonctionnement urbain et embellir le village | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Le village de Mommenheim possède une forte centrante constituée autour du quadrilatère Mairie - Ecole des garçons - Eglise - Ecole des filles. L'adaptation du village de Mommenheim à la circulation automobile a supprimé toute référence d'usage et d'image à des espaces publics fédérateurs. La structure urbaine du village fut influencée par la présence d'un réseau hydrographique dense constitué par 4 cours d'eau. | <ul style="list-style-type: none"> Mettre en valeur les espaces publics structurants et participants à l'identité du village par leur valeur symbolique ou historique : <ul style="list-style-type: none"> - aménager une place du village pour créer une centralité affirmée autour de la mairie, l'église et les écoles, - réaménager la gare et son parvis afin notamment d'améliorer l'offre de stationnement, - valoriser les cours d'eau sur la traversée du village. | <p>Mettre en valeur les lieux symboliques ou historiques du village.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Bon nombre des entrées de village (depuis la RD421 à l'Est, la RD144, la RD69 ou encore la RD332) apparaissent comme peu lisibles, dont les conséquences s'expriment en terme de sécurité ou d'image. | <ul style="list-style-type: none"> Améliorer la lisibilité des entrées de village par une requaliification, destinée à assurer le ralentissement des automobilistes et à embellir des espaces pour donner une image valorisante de Mommenheim. | <p>Améliorer la sécurité et l'image des entrées de ville.</p> |

| SYNTHESE DU DIAGNOSTIC | ENJEUX BESOINS | ORIENTATIONS DU PADD |
|---|--|---|
| Axe 4 : Assurer un développement urbain équilibré et maîtrisé | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Le bâti ancien de Mommenheim (avant 1945) représente encore près de 30% du parc des logements. Les logements réalisés entre 1949 et 1974 sont majoritaires et constituent 35% du parc des logements de la commune. | <ul style="list-style-type: none"> Favoriser le renouvellement urbain dans un souci d'économie d'espace et de préservation des espaces naturels. Encourager la réhabilitation et la mutation du bâti ancien. Outre le centre ancien, le renouvellement doit permettre l'évolution du bâti existant des autres quartiers plus récents. | Favoriser le renouvellement urbain du bâti existant. |
| <ul style="list-style-type: none"> Une augmentation constante de la population principalement soutenue sur la période 1990-1999 par un solde naturel excédentaire qui permet de compenser le déficit migratoire. Tendance au vieillissement de la population. | <ul style="list-style-type: none"> Calibrer et maîtriser la croissance démographique par une libération adaptée de terrains constructibles. Assurer le renouvellement de la population et le maintien des jeunes du village. Préserver des possibilités foncières pour le développement de logements à cours comme à long terme. | Préserver les possibilités d'urbanisation des terrains destinés à l'habitat. |
| <ul style="list-style-type: none"> De nombreux sites et terrains sont encore mobilisables pour le développement urbain. | <ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte les réserves foncières disponibles à l'intérieure de l'enveloppe urbaine (secteurs situés en cœur d'îlots ou correspondant aux arrières de terrains construits). Privilégier le développement urbain au Nord du village dans les secteurs naturels ou agricoles insérés entre les quartiers situés en limite urbaine. Prévoir une évolution des équipements publics en relation avec le développement démographique attendu (création d'une structure scolaire, périscolaire, ainsi qu'une déchetterie). | Assurer une extension équilibrée du village. |
| <ul style="list-style-type: none"> La Communauté de Communes de la Région de Brumath et le Conseil Général du Bas Rhin souhaitent développer une plateforme départementale d'activités, à cheval sur tes communes de Mommenheim et de Bernolsheim. | <ul style="list-style-type: none"> Prévoir une réserve foncière destinée au développement de la zone d'activités intercommunale et de la plate-forme départementale d'activités. Favoriser le développement économique de la commune et du territoire intercommunal. | Rendre opérationnel le projet de Plateforme |

2- JUSTIFICATIONS DES CONTOURS DU ZONAGE

Le cadre législatif (article R.123-4 du Code de l'Urbanisme) prévoit au sein des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) le découpage du territoire communal en quatre grandes catégories de zones à savoir:

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles et forestières (N)

Ce découpage détermine des secteurs de la commune sur lesquels vont s'appliquer des mesures réglementaires différenciées en fonction des spécificités et de la singularité de chaque type de zones.

Les limites de zone peuvent s'affranchir du parcellaire foncier si bien qu'une même parcelle appartenant à un propriétaire peut être couverte par plus d'une zone.

Ces catégories de zones, évoquées ci-dessus, se subdivisent elles-mêmes en zones plus particulières dont le nombre et le type évoluent selon chaque commune. Sur le ban communal de Mommenheim, on ne compte pas moins de 9 types de zones :

- la zone UA
- les zones UB
- les zones UE
- les zones UX
- les zones IAU

- les zones IAUX
- les zones IIAU
- les zones A
- les zones N

La détermination d'un tel zonage se fonde sur plusieurs critères. Elle se base à la fois sur l'observation du réel (caractéristiques morphotypiques et fonctionnelles des occupations et utilisations du sol) mais également sur les choix et les orientations de développement décidés par la commune et retranscrits dans le PADD de la commune (Projet d'aménagement et de développement durable) ainsi que les considérations de la population locale appelée à s'exprimer sur le projet par consultation.

La justification des contours du zonage revient à expliquer les motivations qui ont conduit à déterminer les différentes zones et leurs limites.

2.1 LES ZONES URBAINES (zones U)

Les zones urbaines (zones U) recouvrent les secteurs déjà urbanisés de la commune, bénéficiant d'infrastructures publiques (réseaux,...) préalables ou en cours de réalisation. Ce sont des zones mixtes à l'instar des zones UA et UB qui accueillent aussi bien des constructions à usage d'habitation que des constructions liées à l'activité économique ou alors à des zones à vocation particulière comme UE ou UX qui regroupent des activités spécialisées.

2.1.1 La zone UA

Cette zone urbaine à vocation mixte - regroupant de l'habitat, des équipements publics et des commerces - correspond au centre originel du village. Elle est caractérisée par un tissu bâti dense et la prédominance du modèle architectural traditionnel alsacien de ferme-cour organisé en forme de L ou de U avec des façades à colombage et des toitures à fortes pentes. Cette zone est grossièrement circonscrite par la rue des romains au nord, la voie ferrée au sud, la rue de la liberté à l'Ouest et la rue Curie à l'Est.

La détermination d'une telle zone a pour but de conserver l'aspect et la typicité du paysage urbain traditionnel qui participe à la richesse de l'identité locale.

2.1.2 Les zones UB

Ces zones urbaines correspondent aux extensions du village, de création plus récente, situées en périphérie du centre ancien du village. Au contraire de la zone UA, le tissu urbain de ces zones est plus aéré et la trame est plus lâche. Par ailleurs le parcellaire est davantage rationalisé voire standardisé. Le type d'habitat et le mode d'implantation des constructions sont également caractéristiques : ce sont pour la plupart des maisons individuelles implantées en milieu de parcelle. Ces zones viennent s'amarrer à la zone UA, en périphérie, à la manière de digitations. La principale zone UB se retrouve à l'Est du centre ancien de la commune et s'étend entre la route de Haguenau et la route de Brumath. Il correspond à une opération de lotissement. Au nord de la zone UA on trouve également une autre zone UB correspondant à une autre opération de lotissement bien identifiable par la typologie de son parcellaire. Ailleurs les zones UB correspondent à des zones d'habitat plus diffus, d'époque intermédiaire, et dont l'urbanisation s'est fait au coup par coup et non dans des réalisations d'ensemble comme ce fut le cas dans les lotissements. On retrouve surtout ces extensions urbaines dans la frange Ouest et Nord-Ouest du village le long de quatre principales rues à savoir : la rue des tuileries, la rue des Vosges, la rue de Saverne et la rue du moulin.

La zone UB comporte un secteur de zone à savoir UBa qui correspond à une zone où s'imposent des prescriptions spécifiques relatives à l'assainissement.

2.1.3 Les zones UE

Ces zones urbaines spécialisées recouvrent les secteurs de la commune sur lesquels se trouvent des bâtiments à vocation culturelle, culturelle, sportive et de loisirs et des équipements d'intérêt public.

Les zones UE se retrouvent généralement en limite urbaine et correspondent au :

- secteur réservé à la construction d'une salle polyvalente et de terrains de sports et de loisirs en sortie Est du village rue de Brumath,
- secteur au sud ouest du village correspondant essentiellement aux terrains sportifs existants et pouvant être soumis à risque d'inondation. La constructibilité de ces terrains est limitée et n'autorise que la création de terrains de jeux, loisirs et sports de plein air,
- secteur compris entre rue de Brumath, fossé du Straenggraben et la voie de chemin de fer constituant une réserve foncière destinée à accueillir le futur atelier municipal,
- secteur à l'est de la rue des Prés correspondant à la station de traitement de l'eau
- secteur situé au Nord Est du village à la sortie de la route de Haguenau destiné à accueillir Se projet de déchèterie.

2.1.4 Les zones UX

Ces zones urbaines spécialisées recouvrent des établissements d'activités économiques. Elles disposent d'un parcellaire spécifique et adapté à l'accueil de ce type d'activité. Le bâti présente également des spécificités architecturales liées à la nature des activités. Ces zones se retrouvent à la sortie des villes là où elles peuvent à la fois avoir le plus de place pour se développer et où leur localisation vis-à-vis des habitations garantit la prise en compte du cadre de vie des habitants par la minimisation des nuisances. La plus grande de ces zones se trouve à la sortie Est de la commune au sud de la rue de Brumath. Une autre, de taille intermédiaire, se situe à la sortie Est du village sur la route de Haguenau. Enfin une troisième de dimension moindre se situe à l'Ouest du ruisseau dit Gebolsheimer, au Sud-ouest du village.

2.2 Les zones à urbaniser (zones AU)

Ce sont à l'origine des zones prélevées sur le milieu naturel (zones A et N), destinées à être urbanisées dans un futur proche et qui constituent le potentiel de développement et de réserves foncières de la commune. Elles sont essentiellement destinées à accueillir des constructions à vocation d'habitat.

La catégorisation en zone à urbaniser à court ou moyen terme (Zones IAU) nécessite au préalable que les réseaux publics techniques (électricité, téléphone, assainissement, eau potable...) arrivent au moins au droit des marges de la zone pour permettre une connexion de suite (viabilisation) et autoriser la construction. Par ailleurs la capacité des réseaux doit être suffisante au regard du

programme d'aménagement. L'urbanisation de ces zones n'est possible qu'à la condition que des procédures d'aménagement globales (de type lotissement, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine etc..) soient entreprises afin d'impulser un développement cohérent et coordonné. A contrario la qualification en zone IIAU, zone à urbaniser à long terme, ne nécessite pas que les réseaux arrivent à proximité de la zone mais nécessite, pour être urbanisée, que soit engagée une procédure de modification du PLU.

2.2.1 La zone IAU

Les zones IAU sont des zones à urbaniser à court ou moyen terme. Elles sont immédiatement prédisposées à accueillir des constructions. Ces zones mixtes sont principalement dédiées à l'accueil d'habitations. Celle située au Nord-ouest du village et identifiée par un secteur de zone « c » correspond à une ancienne carrière. La création d'une telle zone en cet endroit tient compte de dispositions foncières et du fait que les terrains ainsi mobilisés ne sont pas prélevés sur des terres à potentiel agronomique. Ces zones IAU viennent prolonger les zones résidentielles et favorisent la continuité urbaine en limitant le plus possible l'étalement urbain. La création de telles zones, qui nécessitent des opérations globales d'urbanisme pour pouvoir être construites, permet d'encadrer l'évolution urbaine et d'éviter le mitage du paysage.

2.2.2 Les zones IAUX

Cette zone à urbaniser à court ou moyen terme spécialisées est destinée à l'accueil des activités économiques de type industriel, artisanal et de services.

Celle-ci correspond au projet de plateforme d'activités départementale, destiné à accueillir principalement des activités industrielles et de services, et à la zone d'activités intercommunale destinée à l'accueil d'établissements artisanaux.

Sa localisation tient compte de plusieurs caractéristiques : de la disponibilité du foncier, de la situation relative par rapport aux autres zones d'activités dans le prolongement desquelles la zone IAUX se positionne, de la situation périphérique de ces zones par rapport au bâti et de la proximité par rapport aux réseaux routiers, autoroutier et ferroviaire.

2.2.3 Les zones IIAU

Ces zones à urbaniser à long terme constituent des réserves foncières stratégiques pour la commune lui permettant de penser son développement futur. Celles-ci ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'à la condition d'une modification de PLU. Ces zones IIAU viennent combler les dents creuses à l'intérieur de l'unité urbaine contribuant à recentrer le village sur lui-même. La plupart de ces zones viennent terminer l'urbanisation des franges Ouest et Nord du village. Les terrains classés en zone IAU d'urbanisation à court terme et ceux classés IIAU d'urbanisation à long terme tiennent compte à la fois des 750 habitants supplémentaires que la commune compte accueillir, ainsi qu'une partie des 2000 salariés environ qui

seront amenés à travailler sur la plateforme départementale. L'objet est notamment de limiter les déplacements.

2.3 Les zones agricoles (zones A)

Ces zones, équipées ou non, recouvrent des terres cultivées dédiées à l'activité agricole qu'il convient de protéger et de préserver de l'urbanisation en raison de leur valeur agronomique, biologique ou économique. Les constructions y sont restreintes ; l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme stipulant que seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à l'exploitation agricole y sont admises. Dans la commune les zones agricoles se retrouvent essentiellement dans la moitié nord de la commune, sur les coteaux.

Le plan de zonage du PLU donne la possibilité aux exploitants de la commune de pouvoir développer leur activité et d'édifier de nouvelles constructions agricoles en instituant des secteurs de zone Ac. Le positionnement de ces secteurs de zone a été défini dans le respect du principe de réciprocité (cf. L.111-3 du Code de Rural) afin de garantir un éloignement minimal entre les exploitations et les habitations. L'insertion paysagère et la desserte par les réseaux sont également des critères qui ont été pris en compte dans le choix de la position de la zone.

2.4 Les zones naturelles et forestières (zones N)

Ces zones, équipées ou non, recouvrent l'ensemble des sites d'une commune qu'il convient de préserver de l'urbanisation en raison de leur qualité d'espace naturel, de leur intérêt paysager, écologique,

historique voire économique. En règle générale les constructions y sont très limitées et restent l'exception ; elles demeurent avant tout des espaces de protection.

Le classement en zone N permet de préserver de l'urbanisation des sites remarquables et de donner la possibilité de les mettre en valeur.

Dans la commune on retrouve pour l'essentiel ces zones dans la moitié sud de la commune qui correspond à la plaine de la Zorn. Ce sont des secteurs occupés principalement par des prairies de fauche humides et de la forêt qu'on attribue au paysage typique du Ried. La ripisylve de la Zorn constitue un corridor biologique important qu'il convient de préserver. Ces zones N identifient également le lit majeur de la Zorn. Ainsi le maintien de ces secteurs en zones N et donc non ouverts à l'urbanisation permet de ne pas perturber l'hydrodynamique du cours d'eau, de ne pas encombrer le champ d'épandage naturel du cours d'eau et de limiter les dégâts occasionnés par les éventuelles inondations.

Le PLU identifie également deux secteurs de zone à savoir :

- le secteur Nj qui concerne les secteurs de vergers et de jardins à préserver, situés en périphérie des secteurs bâtis existants, qui constituent un élément identitaire traditionnel favorisant notamment l'intégration paysagère des constructions dans le paysage car situés en périphérie. Le règlement autorise toutefois, à l'intérieur du périmètre de ces secteurs de zone, la construction d'abris de jardins sous condition.

- le secteur Nh qui couvre les constructions à usages d'habitation isolées et éparpillées au sein des espaces naturels (zones N) ou agricoles (Zones A) de la commune.

3- JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme établit la nomenclature des 14 articles du règlement d'un PLU. Ceux-ci constituent le socle réglementaire à partir duquel des prescriptions urbanistiques peuvent s'imposer à la population afin de lutter contre un urbanisme anarchique et incohérent en agissant tant sur les formes urbaines et le paysage que sur la mixité urbaine par exemple. Ainsi la force contraignante du règlement se révèle au travers des autorisations d'urbanisme, comme les permis de construire, dont la délivrance est conditionnée à la conformité avec le document réglementaire.

Celui-ci vient compléter les orientations d'aménagement et traduit les orientations et objectifs affichés dans le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable).

Le cadre législatif instaurant le PLU prévoit un zonage de la commune en 4 grands types de zones à savoir : les zones urbaines U, les zones à urbaniser AU, les zones agricoles A et les zones naturelles et forestières N. Les 14 articles, dont le contenu devra être renseigné à la lumière de la situation et du contexte local, s'appliquent à chaque type de zones. Cependant seuls les articles 6 et 7 doivent être au minimum définis pour que le règlement soit valide et ait force légale.

Si le contenu réglementaire diffère d'un type de zone à l'autre il peut par ailleurs différer au sein d'une même zone, notamment lorsqu'on est en présence de constructions de destinations différentes : habitations, bureaux, commerces, hôtels...

Cette partie aura pour but de motiver le contenu de chaque article et de légitimer les choix préconisés en matière de gestion de l'aménagement urbain.

Dans la commune de Mommenheim les 4 grandes catégories de zones se subdivisent en 9 sous-catégories de zones qui sont :

- **UA**, zone urbaine correspondant au centre historique de la commune.
- **UB**, zone urbaine couvrant essentiellement des zones résidentielles plus récentes et périphériques au centre ancien. Elle comprend un secteur de zone **UBa**, où s'impose des prescriptions spécifiques relatives à l'assainissement.
- **UE**, zone urbaine spécialisée accueillant des équipements publics et collectifs.
- **UX**, zone urbaine spécialisée dans l'accueil d'établissements d'activité économique.
- **IAU**, zone à urbaniser à court ou moyen terme, dédiée à accueillir une urbanisation future à vocation d'habitat. Elle comprend un secteur de zone IAUC correspondant à au site d'une ancienne carrière.
- **1AUX**, zone à urbaniser à court ou moyen terme, dédiée à accueillir une urbanisation future à vocation économique. Elle correspond au projet de plateforme départementale d'activités destiné à accueillir principalement des activités industrielles et de

services, ainsi qu'une zone d'activités intercommunales (n'excédant pas 5ha) destiné à l'accueil d'établissements artisanaux.

- **IIAU**, zone à urbaniser à long terme.
- **A**, zone agricole comprenant un secteur de zone **Ac** réservé aux sorties d'exploitation agricoles.
- **N**, zone naturelle et forestière comprenant 2 secteurs de zone :
- **Nh**, couvrant les constructions à usage d'habitation isolées au sein des espaces naturels ou agricoles du ban communal.
- **Nj**, délimitant les secteurs de vergers et de jardins à préserver.

3.1 Article 1 & 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et admises sous conditions

- Interdire ou autoriser sous conditions certaines occupations ou utilisations du sol:

→ Sont interdites, au sein de chaque zone, toutes les constructions ou installations non compatibles avec la vocation et les usages principaux de la zone, en raison de leur nature contradictoire ou des nuisances qu'elles pourraient occasionner.

→ Sont autorisées sous conditions, au sein de chaque zone, certaines constructions ou installations particulières sous réserve de leur compatibilité avérée avec le caractère de la zone.

NB : D'une manière générale les équipements publics et collectifs liés au fonctionnement des réseaux et infrastructures techniques

publics sont autorisés au sein de chaque zone pour assurer la continuité du service d'intérêt public.

En zone UA et UB

Dans ces zones urbaines mixtes à vocation principale d'habitat les modes d'occupations et d'utilisations du sol non compatibles avec le voisinage d'habitations, comme les dépôts de déchets de toute nature ou les carrières par exemple, sont interdits. Certaines installations ou constructions sont admises sous condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations. Il s'agit par là de ne pas constituer des zones monofonctionnelles et de favoriser une certaine mixité urbaine.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, seules sont admises les constructions respectant les prescriptions réglementaires édictées par le projet de PPRI (Plan de prévention des risques d'inondation) de la Zorn et du Landgraben et n'entravant pas le libre écoulement des crues. Il s'agit donc de ne pas empêcher l'évolution des constructions déjà présentes dans la zone tout en y limitant la constructibilité afin de ne pas perturber l'hydrodynamique du lieu et de restreindre les dégâts occasionnés par d'éventuelles inondations, dans un souci de préservation des biens et des personnes.

En zone UE

Au sein de ces zones urbaines spécifiques, accueillant des équipements publics et collectifs, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec l'accueil de personnes et non destinées aux activités liées à un des usages susmentionnés. Ceci vise notamment à conserver la spécificité de la zone. Les constructions et installations autorisées sous conditions relèvent soit du service public ou de l'intérêt général soit concernent l'évolution de bâtiments déjà existants sur la zone.

Dans les secteurs de zones soumis aux risques d'inondation inscrits au PPRI, seules sont admises les constructions d'intérêt public et collectif, les installations de loisirs de plein air, les parcs de stationnement ou les modifications du bâti existant à la condition sine qua none qu'elles respectent les prescriptions réglementaires du PPRI et notamment de n'être ni situées dans une dépression ni d'être aménagées avec un remblai par rapport au terrain naturel. Il s'agit donc de ne pas figer l'usage et compromettre les potentialités urbaines de ces espaces soumis à des risques d'inondation en y autorisant des installations et constructions qui de part leur nature présentent une vulnérabilité modérée face à l'éventualité d'un phénomène d'inondation et n'entravent pas l'écoulement de l'eau.

En zone UX

Au sein de ces zones urbaines spécifiques à vocation d'activités économiques sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne soient liées, nécessaires ou compatibles avec le voisinage/ ou avec le développement de telles activités. Il s'agit ainsi de préserver le caractère spécifique de la zone.

Certaines constructions ou installations sont autorisées expressément à condition qu'elles soient liées à une activité existante ou admise dans la zone. Il s'agit ainsi de ne pas contraindre le développement de certaines activités spécifiques.

En zone IAU

Dans ces zones à urbaniser à courte ou moyenne échéance, zones mixtes à vocation principale d'habitation, sont interdites les utilisations et occupations du sol non compatibles avec le voisinage d'habitations. Les équipements publics y sont autorisés. Cependant l'aménagement d'une telle zone est subordonné à la réalisation d'opérations d'aménagements globales, répondant à des critères particuliers, telles que la ZAC (zone d'aménagement concerté), le lotissement, l'Association foncière urbaine, le permis groupé... C'est une zone qui peut être immédiatement ouverte à l'urbanisation.

En zone IAUX

Au sein des zones IAUX, sont interdites les constructions ou installations qui ne soient liées, nécessaires ou compatibles avec le voisinage et le développement d'activités industrielles, artisanales

et de services. Il s'agit ainsi de préserver le caractère spécifique de la zone.

A l'instar des zones (AU, les zones 1AUX doivent également faire l'objet d'une procédure globale d'aménagement pour être urbanisables.

Certaines constructions ou installations sont autorisées expressément à condition qu'elles soient liées à une activité existante ou admise dans la zone. Il s'agit ainsi de ne pas contraindre le développement de certaines activités spécifiques. Ainsi par exemple les logements de fonctions sont autorisés sous réserve que les conditions de sécurité soient remplies. L'obligation faite aux logements d'être intégrés aux bâtiments d'activité vise à ne pas favoriser de conflits d'usages futurs entre les activités admises sur la zone et la fonction d'habitation en ne permettant pas la constitution de résidences permanentes.

En zone IIAU ;

Ces zones à urbaniser dans le long terme constituent les réserves foncières de la commune et ne seront urbanisables qu'après modification du plan d'urbanisme et leur transformation en zones IAU. Comme elles ne sont pas urbanisables en l'état, seuls les articles 2, 6 et 7 sont réglementés afin d'y admettre les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics.

En zone A ;

Dans les zones agricoles A l'urbanisation est très restreinte. En effet ces zones sont établies pour préserver de l'urbanisation des terres qui en raison de leur valeur agronomique, biologique ou économique constitue un intérêt pour l'agriculture. Le classement en zone A établit donc des mesures de protection.

Ces zones admettent seulement « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole» (Article R. 123-7 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme). Seules certaines constructions ou installations de faible emprise peuvent y être construites. Il s'agit de protéger l'agriculture et d'éviter l'implantation de constructions qui risquent de déstabiliser l'activité agricole et de prélever des sols d'intérêt agricole.

Le secteur de zone Ac notamment est dévolu à l'accueil des constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole y compris les constructions à usage d'habitation des exploitants dont la présence est requise et nécessaire pour la pérennité de l'activité. Il s'agit de ne pas contraindre le développement et l'évolution de l'activité agricole.

En zone N :

Dans les zones naturelles et forestières N, l'urbanisation est plutôt l'exception. En effet ces zones sont avant tout destinées à être préservées de l'urbanisation et constituent par conséquent des zones de protection.

Cependant des constructions peuvent être autorisées au sein de secteurs de zone de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols

forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers ». Sur la commune on compte deux types de secteurs de zone N à savoir Nh et Nj qui correspondent respectivement aux secteurs couvrant les constructions à usage d'habitation isolées au sein des espaces naturels ou agricoles du ban communal et les secteurs de vergers à préserver. En dehors de ces secteurs toute nouvelle construction est exclue en zone N.

Dans le secteur de zone Nh, les constructions à usage d'abris ou de garage et les travaux sur les bâtiments existants sont permis. Il s'agit de ne pas contraindre l'évolution des bâtiments existants dans un souci d'aménagement mesuré.

Dans le secteur de zone Nj, les abris de jardin sont acceptés sous condition de respecter une certaine emprise au sol et une certaine hauteur, il s'agit d'autoriser des constructions légères en rapport avec la nature de la zone et dont les proportions et l'aspect ne dégrade pas la qualité paysagère des lieux. La définition d'un volume maximal limité, s'agissant des abris de jardin, vise à ne pas permettre un éventuel changement de destination de ces constructions vers un usage d'habitation.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation inscrits au PPRI, seules sont admises les constructions d'intérêt public et collectif et les évolutions d'installations ou constructions préexistantes dans le respect des prescriptions réglementaires du PPRI de la Zorn et du Landgraben. Il s'agit à la fois d'assurer la continuité du service public et de permettre l'évolution de constructions et d'installations n'affectant pas davantage les risques de crue de par leur nature ou la faiblesse de leur impact dans un souci de préservation de bien et des personnes.

3.2 Article 3 : Accès et voirie

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques et d'accès aux voies ouvertes au public.

- Prescrire une largeur minimale d'emprise de voirie garantissant la sécurité des usagers

→ Dans les différentes zones, la valeur minimale établie pour la largeur des accès comme pour celle des voies doit être adaptée au type de trafic qu'elle supporte, répondre à des contraintes de sécurité et permettre notamment le libre passage des usagers comme des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

C'est ainsi qu'en zone UA et UB les 4 mètres de largeur d'emprise de voirie correspondent au minimum requis pour supporter une circulation automobile classique. En zone IAU la largeur de voirie de 6 mètres doit permettre à la fois la création de trottoirs, la circulation des véhicules mais également le stationnement. S'agissant des zones IAUX et UX, la largeur de 10 mètres de voirie est particulièrement adaptée au trafic de camions et autres véhicules lourds amenés à évoluer majoritairement sur les dites zones.

- Aménager la partie terminale des impasses, en zone IAU :

→ La réalisation de tels aménagements vise à faciliter le demi-tour des véhicules apportant confort et sécurité aux usagers.

- Interdire les accès direct à la RD421 (concerne les zones IAUX et UX):

→ Pour des raisons évidentes de sécurité et pour gêner le moins possible la circulation sur la RD421 on veillera à limiter le nombre d'accès à cette voie qui pourraient devenir autant de points de conflits.

3.3 Article 4 : Desserte par les réseaux

- Obligation de branchement au réseau d'alimentation en eau potable :

→ Pour des raisons évidentes de confort et de sécurité en approvisionnement en eau et de continuité du service public, les nouvelles constructions sont tenues de se raccorder systématiquement au réseau public de distribution d'eau.

- Enterrer les branchements téléphoniques, électriques et de télédistribution privés :

→ L'enfouissement systématique des branchements téléphoniques, électriques et de télédistribution privés, dès lors que les réseaux publics équivalents sont enterrés, contribuent à libérer l'espace aérien. Ceci a pour effet d'améliorer sensiblement le cadre de vie des citoyens assurant une plus-value esthétique par la recherche d'une intégration paysagère de qualité.

- Se connecter au réseau d'eaux usées et au réseau d'eaux pluviales ; à défaut prévoir des dispositifs autonomes :

→ Le raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales vise à garantir des conditions de salubrité publique et de préservation de la qualité de l'environnement en limitant le rejet, dans le milieu ambiant, d'eaux usées non traitées.

3.4 Article 5 : Caractéristiques des terrains

Cet article ne fait pas l'objet de réglementation

3.5 Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les prescriptions de ce présent article ont trait à l'organisation générale du paysage urbain et à l'agencement des volumes dans l'espace. Elles visent à assurer une homogénéité dans l'implantation des constructions vis-à-vis des voies publiques selon le type de zone. Ainsi elles commandent la perspective de la rue dont le profil et la profondeur (largeur) peuvent varier en fonction de l'éloignement et du rapprochement des constructions par rapport à la voie publique ainsi que du respect ou non de la symétrie axiale par l'implantation des constructions de part et d'autre de la voie.

En zone UA :

- Implanter les constructions à l'alignement des voies et places publiques existantes ou sur la ligne des constructions existantes :

→ Ce mode d'implantation des constructions permet notamment de conserver l'aspect traditionnel des rues de centre-ville où les bâtiments existants sont majoritairement implantés en limite d'emprise publique. Cette prescription d'ordre urbanistique permet de préserver la continuité et l'unité visuelle du front bâti caractéristiques du paysage urbain du centre ancien.

- Aligner les constructions sur l'un ou l'autre des bâtiments adjacents ou les implanter à l'intérieur d'une marge de recul d'une profondeur maximale de 3 m à compter de la limite d'emprise publique, dans les cas de décrochement entre les bâtiments adjacents :

→ Conserver et reproduire dans la mesure du possible « l'effet de rue » décrit précédemment avec la volonté de préserver la continuité du front bâti.

- Interdire les saillies sur façade surplombant le domaine public, sauf les débords de toiture et les auvents traditionnels sur les maisons à colombage :

→ Conserver le gabarit des constructions existantes et favoriser l'architecture traditionnelle.

Eriger une clôture en limite de la voie publique en cas de recul de façade :

→ Ceci a pour effet d'assurer une continuité visuelle du front bâti en dépit d'un retrait de façade.

- Observer un recul d'au moins 6 mètres à partir des berges des fossés et des cours d'eau :

→ Cette mesure d'ordre environnementale vise à protéger la faune et la végétation (ripisylve) particulières ainsi que permettre l'entretien des cours d'eau et fossés et de leurs abords.

- Permettre à certaines constructions de déroger aux règles précédemment édictées :

→ Certaines constructions sont dispensées d'appliquer les règles précédemment édictées en raison :

- de leur nature d'utilité publique ou collective :

→ Il s'agit de favoriser la réalisation des réseaux et équipements publics et collectifs indispensables au fonctionnement de la zone

- de considérations urbanistiques tenant à l'isolement de la parcelle par rapport à la voirie publique, à l'emplacement (2^e ligne) de la nouvelle construction sur la parcelle par rapport à une construction préexistante ou à la non-conformité aux prescriptions du présent article des constructions existantes :

→ Il s'agit de ne pas contraindre l'évolution des constructions existantes.

En zone UB :

- Implanter les constructions sur la ligne des constructions existantes :

→ Soucis de préserver l'alignement des constructions et la perception d'un front bâti.

- Aligner les constructions sur l'un ou l'autre des bâtiments adjacents ou les implanter à l'intérieur d'une marge de recul d'une profondeur maximale de 5m à compter de la limite d'emprise publique, dans les cas de décrochement entre les bâtiments adjacents ou d'absence de constructions sur les fonds voisins :

→ Conserver dans la mesure du possible l'alignement ou à défaut reproduire le mode d'implantation en retrait d'alignement caractéristique des zones résidentielles plus récentes en conservant toutefois une homogénéité urbaine.

La marge de recul est végétalisée la plupart du temps, cependant la distance maximale autorisée permet éventuellement l'aménagement sur la parcelle de places de stationnement privatives.

- Observer un recul d'au moins 6 mètres à partir des berges des fossés et des cours d'eau :

→ Cette mesure d'ordre environnementale vise à protéger la faune et la végétation (ripisylve) particulières des cours d'eau et fossés et de leurs abords

- Permettre à certaines constructions de déroger aux règles précédemment édictées :

→ Certaines constructions sont dispensées d'appliquer les règles précédemment édictées en raison :

- de leur nature d'utilité publique ou collective :

→ Il s'agit de favoriser la réalisation des réseaux et équipements publics et collectifs indispensables au fonctionnement de la zone

- de considérations urbanistiques tenant à l'isolement de la parcelle par rapport à la voirie publique, à l'emplacement (2^e ligne) de la nouvelle construction sur la parcelle par rapport à une construction préexistante ou à la non-conformité aux prescriptions du présent article des constructions existantes :

→ Il s'agit de ne pas contraindre l'évolution des constructions existantes

N.B. : l'interdiction de construire en seconde ligne au-delà d'une bande de 40 mètres à compter de la limite d'emprise publique vise à limiter l'étalement et le mitage du paysage urbain.

En zone UE et UX

- Implanter les constructions à l'intérieur d'une marge de recul d'une profondeur minimale de 5m à compter de la limite d'emprise publique :

→ La distance minimale de retrait d'alignement de 5 m permet d'envisager des aménagements paysagers à l'avant des constructions ceci afin d'assurer une bonne intégration des constructions dans le paysage. Elle permet également d'envisager la création de parc de stationnement à l'avant des bâtiments.

- Permettre à certaines constructions de déroger aux règles précédemment édictées :

→ Certaines constructions sont dispensées d'appliquer les règles précédemment édictées en raison de leur nature d'utilité publique ou collective :

→ Il s'agit de favoriser la réalisation des réseaux et équipements publics et collectifs indispensables au fonctionnement de la zone.

- Permettre à certaines constructions de déroger aux règles précédemment édictées :

→ Certaines constructions sont dispensées d'appliquer les règles précédemment édictées en raison de leur nature d'utilité publique ou collective :

→ Il s'agit de favoriser la réalisation des réseaux et équipements publics et collectifs indispensables au fonctionnement de la zone.

En zone IAU et IIAU :

- Planter les constructions à l'intérieur d'une marge de recul d'une profondeur maximale de 5m à compter de la limite d'emprise publique :

→ Reproduire le mode d'implantation en retrait d'alignement caractéristique des zones résidentielles plus récentes en conservant toutefois une homogénéité urbaine. Le rapprochement avec l'alignement public offre également la possibilité de densifier l'habitat.

La marge de recul est végétalisée la plupart du temps, cependant la distance maximale autorisée permet éventuellement l'aménagement sur la parcelle de places de stationnement privées.

- Permettre à certaines constructions de déroger aux règles précédemment édictées :

→ Certaines constructions sont dispensées d'appliquer les règles précédemment édictées en raison :

- de leur nature d'utilité publique ou collective :

→ Il s'agit de favoriser la réalisation des réseaux et équipements publics et collectifs indispensables au fonctionnement de la zone.

- de considérations urbanistiques tenant à l'emplacement (2^e ligne) de la nouvelle construction sur la parcelle par rapport à une construction préexistante.

→ Il s'agit de ne pas contraindre les potentialités d'évolution des constructions.

En zone IAU x :

- Planter les constructions à l'intérieur d'une marge de recul d'une profondeur minimale de 5m à compter de la limite d'emprise publique :

→ La distance minimale de retrait d'alignement de 5 m permet d'envisager des aménagements paysagers à l'avant des constructions ceci afin d'assurer une bonne intégration des constructions dans le paysage. Elle permet également d'envisager la création de parc de stationnement à l'avant des bâtiments.

En zone A :

- Planter les constructions à une distance au moins égale à 6 mètres de l'axe des voies :

→ Ceci permet de favoriser le passage de tout type d'engins agricoles dont l'envergure des plus imposants nécessite des reculs importants.

- Observer un recul d'au moins 6 mètres à partir des berges des fossés et des cours d'eau :

→ Cette mesure d'ordre environnementale vise à protéger la faune et la végétation (ripisylve) particulières des cours d'eau et fossés et de leurs abords

- Permettre à certaines constructions de déroger aux règles précédemment édictées :

→ Certaines constructions sont dispensées d'appliquer les règles précédemment édictées en raison de leur nature d'utilité publique ou collective :

→ Il s'agit de favoriser la réalisation des réseaux et équipements publics et collectifs indispensables au fonctionnement de la zone.

En zone N :

- Planter les constructions à une distance au moins égale à 6 mètres de l'axe des voies :

→ Ceci permet de favoriser le passage de tout type d'engins agricoles dont l'envergure des plus imposants nécessite des reculs importants.

Observer un recul d'au moins 6 mètres à partir des berges des fossés et des cours d'eau :

→ Cette mesure d'ordre environnementale vise à protéger la faune et la végétation (ripisylve) particulières des cours d'eau et fossés et de leurs abords.

- Permettre à certaines constructions de déroger aux règles précédemment édictées :

→ Certaines constructions sont dispensées d'appliquer les règles précédemment édictées en raison de leur nature d'utilité publique ou collective :

→ Il s'agit de favoriser la réalisation des réseaux et équipements publics et collectifs indispensables au fonctionnement de la zone

3.6 Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions de ce présent article influent également sur la morphologie et la composition urbaine.

il commande notamment la continuité ou la discontinuité du front urbain selon le type d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

D'une manière générale l'instauration de telles règles vise à garantir des conditions minimales de luminosité, d'aération et d'intimité (protection du voisinage) par la détermination d'un espace suffisant entre deux habitations situées sur deux propriétés distinctes mais contigües suivant les cas et les zones.

En zone UA :

- 1) Limites séparatives de fond de parcelle

- *Implanter les constructions sur au moins une limite séparative latérale :*

→ L'implantation sur au moins une limite séparative latérale vise à favoriser l'effet de rue caractéristique du centre ancien au sein de la zone UA en permettant de constituer un front urbain continu ainsi que de respecter les modes d'implantation traditionnels.

- *Possibilité d'observer un recul exact de 0,60 mètre (Schlupf), qui tient de la tradition locale, pour les nouvelles constructions en première ligne ou un recul minimal de 0,60 mètre en seconde ligne. Cette possibilité se transforme en obligation dans le cas d'un Schlupf préexistant :*

→ Cette mesure vise à garantir la pérennité des caractéristiques urbaines du mode d'implantation traditionnel local des bâtiments (Schlupf). Le recul minimal de 0,60 mètre des constructions en deuxième ligne, par rapport aux limites séparatives latérales, contribue à libérer la profondeur du Schlupf.

Les débords de toitures sont autorisés car ils sont caractéristiques de l'architecture alsacienne.

- 2) Limites séparatives de fond de parcelle

- *Respecter une distance horizontale de retrait correspondant au minimum à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être jamais inférieure à 3 mètres, entre les constructions et la limite séparative de fond de parcelle :*

→ Il s'agit de garantir une distance suffisante pour assurer des conditions d'ensoleillement et d'intimité optimum vis-à-vis du voisinage afin de garantir le bien-être et le confort des habitants.

- *Permettre à certaines constructions de déroger aux règles précédemment édictées :*

→ Certaines constructions sont dispensées d'appliquer les règles précédemment édictées en raison :

- de leur nature d'utilité publique ou collective :

→ s'agit de favoriser la réalisation des réseaux et équipements publics et collectifs indispensables au fonctionnement de la zone

- de considérations urbanistiques tenant à la non-conformité aux prescriptions du présent article des

constructions existantes dans la mesure où cela n'aggrave en rien la situation actuelle.

→ Il s'agit de ne pas contraindre l'évolution des constructions existantes

En zone UB;

-1^e) Limites séparatives latérales

- Possibilité de construire sur une limite séparative latérale au maximum ;

→ Ceci permet d'atteindre une certaine densité du bâti sans toutefois permettre la constitution d'un front bâti continu comme cela est possible dans le centre ancien.

- Sinon respecter une distance horizontale de retrait correspondant au minimum à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être jamais inférieure à 2 mètres, entre les constructions et les limites séparatives latérales :

→ Il s'agit de garantir une distance suffisante pour assurer des conditions d'ensoleillement et d'intimité optimum vis-à-vis du voisinage afin de garantir le bien-être et le confort des habitants. Il s'agit également de recréer un mode d'implantation **des constructions en cohérence avec l'existant.**

- 2) Limites séparatives de fond de parcelle

- Respecter une distance horizontale de retrait correspondant au minimum à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être jamais inférieure à 3 mètres, entre les constructions et la limite séparative de fond de parcelle :

→ Il s'agit de garantir une distance suffisante pour assurer des conditions d'ensoleillement, d'aération et d'intimité optimum vis-à-vis du voisinage afin de garantir le bien-être et le confort des habitants.

Dérogent à cette règle les constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres et qui peuvent s'implanter jusqu'au droit de la limite séparative en raison de leur impact moindre s'agissant des considérations urbanistiques mentionnées ci-dessus.

- Permettre à certaines constructions de déroger aux règles précédemment édictées :

→ Certaines constructions sont dispensées d'appliquer les règles précédemment édictées en raison de considérations urbanistiques tenant à la non-conformité aux prescriptions du présent article des constructions existantes dans la mesure où cela n'aggrave en rien la situation actuelle.

→ Il s'agit de ne pas contraindre l'évolution des constructions existantes.

En zone UE :

- Possibilité de construire sur une limite séparative latérale au maximum :

→ Ceci permet d'atteindre une certaine densité du bâti sans toutefois permettre la constitution d'un front bâti continu comme cela est possible dans le centre ancien.

- Respecter une distance horizontale de retrait correspondant au minimum à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être jamais inférieure à 3 mètres, entre les constructions et les limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) :

→ Cette prescription laisse la possibilité dans le future de créer un chemin d'accès à l'arrière des bâtiments par l'un ou l'autre côté. La marge de recul permet également d'assurer des conditions d'ensoleillement et d'aération optimale.

- Permettre à certaines constructions de déroger aux règles précédemment édictées :

→ Certaines constructions sont dispensées d'appliquer les règles précédemment édictées en raison de leur nature d'utilité publique ou collective :

→ Il s'agit de favoriser la réalisation des réseaux et équipements publics et collectifs indispensables au fonctionnement de la zone.

En zone IAU et IIAU :

- Respecter un gabarit d'implantation des constructions dans lequel s'inscrit le volume des bâtiments :

→ La détermination d'un gabarit permet de répondre à un mode d'implantation qui tente à privilégier une diversification du paysage urbain et de la typologie de l'habitat. Il s'agit éventuellement de proposer une évolution vers un habitat intermédiaire ou plus dense.

En zone UX et IAUX :

- Respecter une distance horizontale de retrait de 3 mètres minimum, entre les constructions et les limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) :

→ Cette prescription laisse la possibilité dans le future de créer un chemin d'accès à l'arrière des bâtiments par l'un ou l'autre côté. La marge de recul permet également d'assurer des conditions d'ensoleillement et d'aération optimale.

- Permettre à certaines constructions de déroger aux règles précédemment édictées :

→ Certaines constructions sont dispensées d'appliquer les règles précédemment édictées en raison de leur nature d'utilité publique ou collective :

→ Il s'agit de favoriser la réalisation des réseaux et équipements publics et collectifs indispensables au fonctionnement de la zone.

En zone A et N :

- Respecter une distance horizontale de retrait correspondant au minimum à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans

toutefois être jamais inférieure à 3 mètres, entre les constructions et les limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) :

→ Cela permet notamment la réalisation d'aménagements paysagers sous forme de plantations qui accompagneront et amélioreront l'intégration paysagère des bâtiments à l'impact visuel.

3.7 Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article ne fait pas l'objet de réglementation

3.8 Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à « la projection verticale du volume du bâtiment sur le sol ». Cette emprise varie selon la superficie du terrain, le type de zone ou la nature de l'occupation du sol. Elle est retranscrite sous la forme d'un « coefficient d'emprise au sol » qui est l'expression du rapport entre la surface occupée au sol par une construction et la surface globale du terrain sur laquelle celle-ci est

édifiée. Cet indice de la consommation de terrain par la construction est exprimé en pourcentage.

- fixer un coefficient d'occupation des sols maximal par zone :

→ Il s'agit d'atteindre au sein de chaque zone une densité du bâti en relation avec le tissu urbain préexistant ou d'atteindre une densité souhaitée.

La détermination d'un tel coefficient permet de limiter la taille des constructions sur les parcelles et d'assurer une surface minimum d'espaces verts.

Dans le règlement du PLU de la commune, cet article n'est réglementé que pour 5 zones à savoir UA, UB, IAU, A et N.

En zone UA, le taux d'emprise au sol maximum autorisé (80%) est relativement élevé ; ce nombre autorise une densité du bâti plus importante que dans tout autre secteur urbain, caractéristique de la structure actuelle du centre ancien. La volonté ainsi affichée est de permettre d'atteindre des densités correspondantes à la typologie de la zone.

Par contre dans les zones UB et IAU, le maximum est établi à 40% de la superficie totale de la parcelle. Ce chiffre, relativement plus faible que dans le centre ancien, détermine un tissu urbain plus lâche et aéré que dans le centre ancien ce qui traduit les aspirations

contemporaines de disposer de davantage d'espaces libres privatifs extérieurs.

Dans les zones A et N cet article a trait respectivement aux abris à animaux et aux abris de jardin. La limite de taille tient à la fois aux besoins et à un souci d'intégration de ses constructions dans le milieu environnant.

3.9 Article 10 : Hauteur des constructions

Cet article a pour objet de réglementer la hauteur des constructions par l'instauration d'une valeur maximale. Comme les articles 6 et 7, le renseignement de cet article contribue à agir sur les proportions urbaines et le visage du village/village. En effet, la dimension de verticalité intervient tout autant dans la détermination du paysage urbain que la dimension d'horizontalité. La détermination d'une limite de hauteur au sein de chaque zone tient compte de plusieurs considérations d'ordre urbanistique mais la finalité de cette règle de limitation de hauteur réside avant tout dans sa capacité à permettre d'éviter des hauteurs de constructions inadéquates ceci afin de préserver l'unité et l'homogénéité du morphotype urbain de chaque zone.

- Fixer une hauteur maximale au faitage (et à l'égout) des constructions :

→ Au sein de chaque zone, les hauteurs sont définies en tenant compte des caractéristiques du bâti actuel ; elles visent à faire en

sorte que les constructions nouvelles s'intègrent bien par rapport aux gabarits des bâtiments.

En UA, les hauteurs maximales prescrites (7m à l'égout et 12 m au faitage) correspondent aux dimensions de l'architecture traditionnelle.

En UB et IAU, la hauteur maximale autorisée (12m) correspond aux dimensions de l'architecture traditionnelle.

En UX la hauteur des constructions ne peut pas excéder 12 mètres car ces zones sont limitrophes des zones d'habitation. En revanche dans le secteur de zone UXa et dans la zone IAUX, les hauteurs maximales autorisées tiennent compte des besoins correspondant aux activités attendues dans ces zones.

En A, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (10m) se calque sur la hauteur des constructions résidentielles contemporaines qui est relativement moins importante que le bâti traditionnel. La hauteur plus importante (12m) pour les constructions à usage agricole s'explique par la nécessité d'avoir de gros volumes pour le stockage notamment de produits ou d'engins agricoles. La hauteur maximale des abris à animaux (4,5m) permet de constituer des volumes utiles et adaptés au besoin et au bien-être des animaux.

Enfin en zone N, la hauteur maximale permise pour les abris de jardin prend en compte à la fois le souci de constituer des volumes suffisamment exploitables et la volonté de préserver le paysage.

3.10 Article 11 : Aspect extérieur

Cet article a pour finalité de réglementer le traitement de l'aspect extérieur (forme, matériaux, couleurs...) des constructions et de leurs éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, accès...) ; ceci afin de préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles, paysagères, l'homogénéité ou une certaine harmonie générale d'une unité urbaine ou bien d'obtenir des compositions urbanistiques nouvelles, et faire en sorte que les constructions s'intègrent le mieux possible dans l'environnement urbain et naturel.

- Proscrire l'utilisation de couleurs vives sur les façades :

→ L'interdiction de couleurs vives vise à ne pas surexposer à la vue certains bâtiments et à ne pas compromettre l'harmonie et la facture d'ensemble de l'unité urbaine.

- Réaliser les couvertures de toit en tuiles ou matériaux imitant la tuile :

→ L'utilisation de tuiles ou de matériau en imitant l'aspect et la couleur participe également du respect de l'architecture locale.

- Limitation de la hauteur des clôtures sur les limites séparatives :

→ En zone UA, la limitation de la hauteur des clôtures sur les limites séparatives visent à empêcher les effets de « muraille » et à préserver la pleine jouissance des servitudes de vue.

- Respecter une forme et une inclinaison minimum/maximum des toitures :

→ En zone UA, les caractéristiques de forme (à 2 pans principaux symétriques) et d'inclinaison (entre 45° et 52°) des toitures des volumes principaux des bâtiments préconisées pour les nouvelles constructions correspondent aux standards de l'architecture traditionnelle locale qu'il s'agira de préserver. L'autorisation de construire avec des quarts de croupe et des pans cassés (coyaux) ainsi que l'obligation de traiter les constructions avec des débords de toitures témoignent de la volonté de s'approcher encore plus du style architectural traditionnel.

→ En zone UX et IAUX, l'inclinaison maximale des pentes des toitures n'excède pas 20°. Ceci correspond aux caractéristiques des types de bâtiments de ces zones.

→ En zone A, la pente des toitures des constructions devra être comprise entre 10° et 25°. Cette échelle d'inclinaison détermine des constructions plus larges que hautes. Ceci correspond aux standards des bâtiments agricoles. Un bâtiment avec une pente de toiture faible s'intègre mieux dans le paysage et est moins exposé aux vues lointaines.

- Interdire/autoriser les bardages :

→ En zone UA, l'autorisation d'utiliser des bardages en bois verticaux tient de la pratique locale.

→ En zones UX et IAUX, l'interdiction des bardages métalliques verticaux répond à la volonté de favoriser les bardages horizontaux

et ainsi assurer une harmonie générale par rapport aux bâtiments existants.

- Déterminer une hauteur maximale pour les clôtures sur le domaine public :

→ La détermination d'une hauteur maximale des clôtures sur la rue vise à ne pas masquer la façade/pignon de la construction qui fait face à l'espace public

Le respect des hauteurs existantes est important lors de la création de nouvelles clôtures et murs bahuts afin de rechercher une homogénéité par rapport aux clôtures existantes.

- Réglementer la composition des haies végétales :

→ Les haies végétales mono-spécifiques (une seule essence), et qui plus est constituées d'espèces non locales, sont à proscrire en raison de leur pauvreté écologique et paysagère. Elles tendent à stigmatiser davantage les constructions plus qu'elles ne les intègrent dans le paysage naturel existant.

- Limiter la hauteur des remblais :

→ La limitation de la hauteur des remblais répond à un souci d'ordre esthétique car ceux-ci tendent à dénaturer et à artificialiser les paysages.

En zone UA :

- Respecter l'orientation « long pan parallèle à la voie » pour les bâtiments principaux s'implantant en fond de cour de l'implantation des constructions :

→ Respecter le mode d'implantation traditionnel des constructions et préserver l'harmonie de l'unité urbaine.

En zone UA, UB et IAU :

- Interdire l'utilisation de rondins en bois :

→ Ce type de matériau ne rentre pas dans la composition des éléments de l'architecture traditionnelle et ne correspond pas à la pratique locale. Par ailleurs il n'est pas approprié pour un contexte urbain de plaine.

- Interdire toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois) ;

→ L'usage de matériaux d'imitations est à proscrire car cela dénature profondément le caractère et l'authenticité de l'architecture locale affectant l'harmonie d'ensemble des constructions.

En zone UX et IAUX :

- Matérialiser la limite entre le domaine public et le domaine privé par un décrochement dans le nu sol, des dalettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés :

→ Permettre une lecture rapide et claire des espaces urbains pour un meilleur fonctionnement de la zone

- Concevoir les clôtures éventuelles (celles-ci sont facultatives) par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à clairevoie dont la hauteur ne saurait excéder 2 mètres :

→ Les clôtures bâties sont à interdire car elles renforcent le caractère urbain de la zone. Toutefois elles peuvent être permises lorsque la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou voisine l'exigent.

- Les enseignes sur mât sont limités à une hauteur de 12 mètres et les panneaux publicitaires sur les parcelles sont interdits :

→ Cette prescription vise donc à limiter le fort impact visuel des enseignes sur mât trop hautes qui contribuent fortement à défigurer et enlaidir le paysage et qui affectent directement la qualité du cadre de vie des résidents.

- Intégrer les enseignes au plan de façade des bâtiments sans dépassement de l'acrotère ou de l'égout du toit :

→ Par cette mesure on vise à atténuer l'impact visuel des enseignes dans le paysage tout en garantissant le droit de publicité de l'établissement.

- Permettre l'installation d'une enseigne dans la partie publique plantée en limite du terrain privé sans excéder une hauteur de 2 mètres au dessus-du sol

→ Assurer la visibilité des établissements depuis la route et permettre le plein exercice de leur droit de publicité. Il s'agit également de préserver la qualité urbaine et paysagère des espaces publics de la zone.

- Apporter le même soin au traitement des façades latérales et arrière des constructions qu'aux façades principales :

→ Ceci témoigne de la volonté de garantir une certaine qualité architecturale.

En zone A :

- Interdire les murs pleins s'agissant des clôtures à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'un portail d'entrée

→ L'utilisation de clôtures bâties n'est pas appropriée dans un contexte naturel. Elles ne permettent pas une bonne intégration paysagère et rappelle des caractères urbains.

- Utiliser le bois ou un grillage dans la constitution de clôtures relatives aux habitations et les accompagner ou non d'une haie vive :

→ Ecologique et naturel, le bois s'intègre parfaitement dans un environnement naturel tandis que la transparence d'une clôture grillagée permet de découvrir l'espace privé tout en le protégeant.

En zone N :

- Les abris de jardins devront être construits en bois, de teinte naturelle :

→ Au sein des secteurs de zones Nj, le choix d'un tel matériau et de teinte naturelle pour la réalisation de ces constructions favorise leur insertion dans le paysage naturel.

3.11 Article 12 : Stationnement des véhicules

- Assurer le stationnement en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet :

→ L'aménagement d'emplacements spécifiques, dédiés au stationnement, au droit de la parcelle privée vise à limiter l'encombrement de l'espace public et ainsi éviter les conflits d'usages liés aux différentes pratiques de déplacements et par voie de conséquence améliore la sécurité des usagers au premier rang desquels se trouvent les piétons.

- Créer un nombre suffisant de places de stationnement en adéquation avec les besoins liés aux types d'occupation du sol développés dans la zone

→ La taille et le nombre de places de stationnement à créer sont directement fonction du type d'occupation du sol.

Il s'agit **d'assurer un nombre de places suffisamment important** en adéquation avec les besoins suscités par les différents usages/activités

3.12 Article 13 : Espaces libres et plantations

- Entretenir et aménager les espaces libres :

→ L'entretien et l'aménagement des espaces libres de toute construction (c'est-à-dire de la partie non construite d'une parcelle) contribuent à maintenir un environnement urbain de qualité pour la zone concernée et à assurer un cadre de vie agréable pour tous les habitants.

- Etablir un taux minimum de surface parcellaire à traiter en espaces verts en UA et UB sauf pour les parcelles d'une superficie inférieure à 400 m² :

→ Le taux minimum de surface de terrain à traiter en espace vert vise à garantir une certaine présence végétale et concourt ainsi à assurer une qualité de vie aux habitants.

La dérogation à cette règle s'agissant des parcelles d'une superficie inférieure à 400 m² est déterminée de façon à ne pas empêcher la densification des petites parcelles.

- L'obligation de planter les aires de stationnement :

→ La plantation des aires de stationnement contribue à atténuer leur caractère minéral et à favoriser leur intégration paysagère.

- Dissimuler les aires de dépôt et de stockage derrière un écran végétal ou une palissade:

→ Cette mesure contribue à limiter l'impact visuel négatif des aires de dépôt ou de stockage.

- Interdire les haies mono-spécifiques en UA, UB et IAU:

→ Le choix d'espèces à feuilles caduques ou de fruitiers pour la réalisation de plantations/d'aménagements paysagers contribue à une intégration paysagère réussie.

→ Les haies végétales mono-spécifiques tendent à stigmatiser davantage les constructions plus qu'elles ne les intègrent dans le paysage naturel existant. Par conséquent les haies devront être composées d'une variété d'essences.

- Réaliser en périphérie des nouvelles constructions un écran végétal suffisamment dense, de taille adaptée, et composé d'un mélange d'essences locales :

→ En zone A, la réalisation d'un écran végétal dense composé d'un mélange d'essences locales d'arbres, en périphérie des nouvelles constructions agricoles, a pour but d'atténuer la géométrie massive des bâtiments agricoles et leur inscription dans le paysage. Ces plantations d'arbres sont réalisés en bosquets et non en alignement qui donnerait un côté artificiel.

- Réaliser un traitement en espace vert sur une profondeur de 5 mètres le long de la voirie interne de la zone sous forme de gazon, de plantations arbustives ou d'arbres:

→ Au sein des zones **UX** et **IAUX**, la réalisation d'un aménagement paysager le long de la voirie interne structure visuellement la zone et contribue à garantir une bonne intégration des bâtiments d'activité dans le paysage

3.13 Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Cet article ne fait pas l'objet de réglementation.

4- JUSTIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES

Plusieurs emplacements réservés ont été prévus, tout d'abord en vue de créer de nouvelles voies d'accès à certains secteurs de la commune :

[1] Accès à la zone IAU « Huettendoerfer Berg » à partir de la rue des Vosges

[2] .Accès à la zone IAUC « Kurze Neumorgen » à partir de la rue des Tuileries

Ces deux secteurs adjacents, se situent à l'extrémité Nord-Ouest du village. Leur urbanisation se fera principalement sous forme d'habitat. Les emplacements réservés 1 et 2 ont été définis pour permettre de desservir ces deux zones, et de réaliser à terme un bouclage entre la rue des Vosges et la rue de la Tuilerie et favoriser ainsi l'intégration des futurs quartiers dans le tissu urbain existant.

[3] Accès aux zones IAU « Riemen » et II AU « Kehlen » à partir de la route de Haguenau

Cet emplacement réservé permet d'offrir un accès depuis la route de Haguenau aux zones IAU et IIAU, et garantir les connexions de l'opération d'habitat « les Vergers » avec les quartiers attenants.

La réalisation de cet accès permettra aussi de réaliser une liaison afin de proposer un itinéraire alternatif par le prolongement de la route des Romains vers la rue de Haguenau.

[5] et [8] Accès à la zone IAU depuis la rue du Moulin et la rue du Général Leclerc

L'emplacement réservé n°5, d'une emprise de 6 mètres de largeur est dimensionné pour constituer l'accès principal à ce secteur, formant un cœur d'îlot à proximité immédiate du centre ancien.

L'emplacement n°8 comprend deux bandes de terrains nécessaires pour l'aménagement d'une voirie qui permettra de relier la zone à la rue du Général Leclerc. La largeur de cette voie d'environ 4 mètres constituera notamment un raccourci en direction du centre du village et des équipements publics.

[6] Création d'une voie de desserte à IIAU « Hundsgarten » à partir de la rue des Vosges

[9] Création d'une voie de desserte à la zone IIAU depuis la rue de la forêt

Ces secteurs, qui identifient des arrières de parcelles, constituent des réserves foncières à long terme. Les emplacements réservés n°6 et n°9 ont pour objectif de préserver les emprises nécessaires pour desservir les zones concernées lors de leur ouverture à l'urbanisation.

[4] Création d'une voie reliant la rue des Bleuets à la rue des Rosés

Cet emplacement réservé est destiné à l'acquisition des terrains nécessaires pour l'aménagement d'une voirie en vue de desservir les derniers terrains constructibles situés en zone UB.

[7] Création d'une voie de desserte reliant la future déchèterie depuis la RD144

L'acquisition des terrains identifiés par cet emplacement réservé permettra de réaliser la voie de desserte de la future déchèterie. L'emprise de 10 mètres prévue pour l'aménagement de cette voie permettra de satisfaire aux conditions de sécurité nécessaires à la fréquentation attendue de cet équipement public intercommunal.

Plusieurs emplacements réservés ont également été prévus en vue d'élargir certaines voies existantes :

[10] Elargissement de la section reliant la rue des rosés débouchant sur la rue des Bleuets

La rue des Rosés sur cette section présente une largeur inférieure à 3,5 mètres. L'acquisition d'une bande de terrain d'une largeur de 2 mètres permettra de réaménager la rue pour y faciliter les déplacements.

[11] Elargissement de trottoirs au carrefour des rues du Général Leclerc, du Moulin et de rue de la Liberté

Ce carrefour absorbe une circulation importante puisqu'il supporte aussi bien les déplacements inter-village que la circulation interne au village. La sécurité nécessite d'être améliorée sur ce point potentiellement conflictuel. Aussi la commune souhaite acquérir les terrains nécessaires pour la réalisation de trottoirs suffisamment dimensionnés pour garantir la sécurité des piétons.

[12] Elargissement de la rue des vergers pour permettre la desserte des zones IAU et II AU depuis la rue du Maréchal Foch

Cet élargissement de voirie permettra de calibrer la rue des vergers en vue de desservir de l'opération d'habitat « les vergers ».

Enfin le PLU prévoit des emplacements réservés en vue de la création d'ouvrages d'intérêt général :

[13] Création d'un ouvrage de franchissement de la voie ferrée

L'emplacement réservé n°13 constitue une emprise destinée à la réalisation d'un ouvrage de sécurité dédié au franchissement de la voie ferrée. Cet aménagement s'inscrit dans un programme de suppression des passages à niveau assuré par le Conseil Général du Bas Rhin.

Cet ouvrage assurera la continuité entre les parties de la commune situées de part et d'autre de la voie ferrée.

[14] Création d'une aire de stationnement aux abords de la voie ferrée

Le village dispose d'une bonne desserte par les transports en commun pour relier Strasbourg. La gare de Mommenheim se doit d'être aménagée et doit proposer une offre de stationnement en rapport notamment avec les migrations pendulaires qui s'effectuent

en direction de la métropole régionale. La qualité des aménagements permettront de renforcer l'attractivité du transport ferroviaire, et d'inciter à une diminution de l'utilisation des véhicules particuliers.

[16] Extension de la station d'épuration

Cet emplacement réservé concerne des parcelles attenantes à la station d'épuration. La commune souhaite leurs acquisitions pour permettre l'extension de cet équipement public et pour anticiper les évolutions démographiques à venir.

5 - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

En complément des prescriptions définies par le règlement du PLU, des orientations d'aménagement ont été définies de façon à garantir un développement cohérent de plusieurs secteurs d'extension, dans un souci de qualité urbaine.

Les orientations d'aménagement des zones à urbaniser visent en premier lieu à assurer la qualité urbaine de leur développement, à travers la définition de liaisons viaries. L'objectif poursuivi est d'améliorer le maillage des voies et de proposer notamment des bouclages destinés à éviter la création d'enclaves urbaines et de renforcer les liaisons inter-quartier.

La réalisation de raccourcis piétonniers est clairement demandée afin de faciliter l'accès aux équipements publics structurants, principalement situés dans le centre ancien du village. Le

développement de ces liaisons douces doit participer à diminution de l'usage de la voiture pour les déplacements interne au village et améliorer le fonctionnement du village.

Les orientations d'aménagement des zones à urbaniser, situées aux lieux-dits « Kurze Neumorgen » et « Huettendoerfer Berg », imposent la réalisation d'aménagements paysagers en limite des espaces naturels, destinés à accompagner l'intégration paysagère des futures constructions. Leurs réalisations doit permettre de définir de façon lisible une nouvelle limite urbaine au Nord-Ouest du village.

6- INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et d'exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur (Article R. 123-2 Code de l'Urbanisme).

6.1 LES ZONES URBAINES

A travers une réglementation précise, le PLU vise à concilier les impératifs de développement de la commune et la préservation du cadre de vie des habitants et de l'environnement.

Les dispositions des zones urbaines (dites zones U) à vocation principale d'habitat ou d'équipement tendent à une meilleure prise en compte des incidences sur le milieu urbain. En effet, les occupations et utilisations du sol qui comportent des risques ou des nuisances pour les populations avoisinantes sont interdites ou strictement encadrées.

Des normes de stationnement sont établies en fonction de la destination des constructions, elles visent à éviter un engorgement de l'espace public par les automobiles à la faveur des autres usagers et à améliorer la sécurité des déplacements.

L'obligation d'être raccordé au réseau public pour la desserte en eau potable permet une meilleure gestion de la ressource en eau. Il en est de même pour l'obligation faite à la majeure partie des constructions d'évacuer les eaux usées par branchement au réseau public. Seul le secteur de zone UBa, limité en superficie, non desservi par le réseau public d'eaux usées, autorise un assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

La préservation de la qualité de l'environnement bâti et du cadre de vie des habitants est possible grâce à des règles d'implantation des constructions ou d'implantation des réseaux. Elles favorisent notamment une intégration des constructions nouvelles dans le paysage urbain existant.

Il est prévu un minimum d'espaces verts, des plantations d'arbres sur les aires de stationnement ainsi que la dissimulation des aires de dépôts et de stockage par un écran végétal ou une palissade. L'ensemble de ces mesures vise à parsemer l'espace urbain d'éléments de végétation destinés à assurer un meilleur cadre de vie aux habitants, tout en participant à la réduction de la pollution atmosphérique.

Les constructions des zones UA et UB doivent respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter des berges des fossés et cours d'eau. Ce recul permet entre autre de préserver les abords contre l'urbanisation pour limiter l'imperméabilisation des sols et faciliter l'accès aux cours d'eau et fossés.

Les zones UB et UE couvertes par la trame graphique de zone inondable, se voient appliquer des règles visant à encadrer la constructibilité des terrains concernés dans le respect des prescriptions réglementaires du projet de PPRI de la Zom et du Landgraben. Cette réglementation vise à garantir la préservation des biens et des personnes face au risque naturel d'inondation.

6.2 LES ZONES A URBANISER

6.2.1 Les zones à urbaniser à court terme (zones IAU)

Les zones IAU sont vouées à accueillir à moyen terme des constructions dont la vocation principale est l'habitation. Elles sont donc nécessaires pour répondre aux objectifs de développement retenus par la commune.

Ces zones d'urbanisation future ont des effets directs sur l'environnement, notamment par la consommation d'espaces agricoles qu'elles induisent et par le fait qu'elles vont engendrer une imperméabilisation des sols.

Le PLU s'attache à conserver une forme « compacte » pour le village par comblement des « dents creuses ?> entre des secteurs déjà urbanisés. Ainsi, toutes les zones IAU sont situées en continuité des zones déjà urbanisées, évitant ainsi le mitage des espaces agricoles et naturels environnants.

L'extension urbaine induite par l'urbanisation future, nécessaire au développement du village, permettra ainsi de limiter l'étalement urbain en proposant un recentrage du village sur lui-même, par comblement des espaces jusqu'alors laissés vides.

D'une manière générale, on évite alors la dispersion « anarchique » des zones d'urbanisation autour du village et sans lien avec lui.

Dans cette optique, le choix porté d'un classement de l'ancienne carrière de briques, située au lieu-dit « KURZE NEUNMORGEN », en secteur de zone IAUC permet de limiter le prélèvement de terres

agricoles (cette zone représente plus de 31% de la surface totale des zones IAU) et de s'appuyer sur les ruptures de pente du site pour favoriser l'intégration paysagère des futures constructions.

Les terrains classés en zone IAU d'urbanisation à court terme et ceux classés IIAU d'urbanisation à long terme tiennent compte à la fois des 750 habitants supplémentaires que la commune compte accueillir, ainsi qu'une partie des 2000 salariés environ qui seront amenés à travailler sur la plateforme départementale. L'objet est notamment de limiter les déplacements.

Par ailleurs, le règlement précise que l'urbanisation de ces zones IAU se fera dans le cadre d'opérations d'aménagements ou de constructions satisfaisant à certaines conditions, cela dans le but d'assurer une urbanisation organisée, d'optimiser le foncier et de limiter l'étalement. En effet ces procédures privilégient la densification et l'installation optimale du sol à une urbanisation « libre » où les constructions s'implantent de manière aléatoire sur des parcelles préexistantes.

Enfin, comme c'est le cas pour Ses zones déjà urbanisées, les prescriptions du règlement, concernant notamment les espaces libres et plantations, le stationnement, les réseaux d'eau, visent à assurer l'intégration paysagère des futures constructions et limiter l'impact sur l'environnement des futures zones.

La zone IAUX destinée essentiellement aux activités économiques répond aux mêmes exigences que les zones IAU. Notamment, elle

ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une procédure d'aménagement d'ensemble. Les dispositions du règlement visent donc à garantir une intégration paysagère des futures constructions et à limiter l'impact sur l'environnement.

La zone IAUX correspond au projet de plateforme départementale d'activités. Ce projet de plateforme, à vocation économique, est notamment destiné à accueillir des activités industrielles et de logistiques, nécessitant de grandes emprises foncières. Il en ressort un impact non négligeable pour l'environnement correspondant en premier lieu à une forte imperméabilisation des sols. Cependant, les incidences sur l'environnement feront l'objet de mesures de compensation établies dans le cadre de l'étude d'impact incluse dans la procédure de ZAC qui permettra le développement de la zone.

Certaines parties de la zone IAUX, sont actuellement des zones agricoles et peuvent répondre aux caractéristiques d'habitat favorables au Grand Hamster. Cependant ces zones sont limitées et il n'y aura pas d'urbanisation future sans diagnostic préalable afin de garantir une meilleure prise en compte d'une présence éventuelle du Grand Hamster.

Actuellement, les incidences relatives au projet de plateforme départementale sont limitées au regard des prospections effectuées telles que décrites au chapitre 2.

Analyse de l'incidence des zones AU sur le milieu favorable

On constate que les zones d'extensions consommeront (si elles sont réalisées) 40 ha sur un complexe de fragments de milieu favorable connectés entre eux et formant un ensemble fonctionnel unique d'une surface totale d'environ 770 ha.

Le projet ne vient donc pas réduire la surface de l'ensemble de milieu favorable en dessous du seuil de 600 ha qui caractérise les unités vitales du hamster. Il ne remet donc pas en cause la capacité de l'ensemble de ce milieu à accueillir une population génétiquement viable d'au moins 1200 individus.

Enfin, les extensions projetées par le PLU sont situées soit à l'extrémité Est de cet ensemble fonctionnel (partie de la plate forme départementale d'activité, soit en contact direct avec la partie urbanisée de la commune. Elles ne fragmentent donc pas cet ensemble et ne constitue pas une rupture de connectivité entre différents fragments.

Le projet a donc pour effet de « consommer » environ 40 hectares de milieu favorable sans remettre en cause, ni la capacité d'accueil d'une population génétiquement viable de 1200 hamster, ni la connectivité de ce milieu avec les autres fragments de milieu favorable.

Avant toute urbanisation d'une zone portant sur une superficie d'un hectare ou plus, l'aménageur devra fournir une étude comportant :

- les données relatives à la présence du Hamster, issues des comptages datant de moins de deux ans

- Les données relatives à la présence historiques sur la base des données disponibles des cinq dernières années
- L'étude de la fragmentation et de la connectivité

Les zones à urbaniser à long terme (zones II AU)

Les zones IIAU prévues par le plan de zonage se situent en continuité des zones déjà urbanisées ou des zones à urbaniser à court terme. Elles s'inscrivent donc, comme les zones IAU, dans un objectif de développement maîtrisé du village et programmé dans le temps.

Ces zones ne sont pas décousues du reste du tissu urbain, elles permettent, au contraire, de conserver la forme globale du village, en comblant les zones non encore urbanisées.

Même si l'ouverture à urbanisation de ces zones IIAU va entraîner une transformation radicale des caractéristiques du site concerné avec toutes les conséquences que cela suppose, les incidences sur l'état initial du site sont à l'heure actuelle très limitées car ces zones sont inconstructibles en l'état. En effet, les terrains peuvent y être exploités mais les constructions agricoles y sont interdites.

Seule une modification ou une révision du PLU permettra d'ouvrir ces zones à l'urbanisation. C'est donc au moment de cette modification ou révision, et après une réflexion d'ensemble, que des règles seront posées afin de permettre une intégration des zones dans le paysage proche comme éloigné tout en ayant à l'esprit une prise en compte de l'environnement. Ces règles devront être édictées dans le respect des orientations d'aménagement.

Il sera ainsi nécessaire de mettre en œuvre des éléments paysagers permettant une meilleure transition entre les espaces agricoles ouverts et la future zone d'habitats. Cette transition pourra être constituée progressivement par les plantations dans les jardins privés ou plus directement par un pré-verdissement effectué lors d'une opération d'ensemble.

6.3 LES ZONES AGRICOLES

La mise en œuvre des dispositions de la zone A vise avant tout à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Pour ce faire le règlement n'autorise qu'un nombre limité d'occupations et d'utilisations du sol dont la nature se justifie au regard de la vocation des secteurs définis. L'objectif étant de limiter la multiplication de bâtiments agricoles en dehors du village pour ne pas dégrader la qualité de l'espace rural avec un mitage du paysage.

Ces secteurs étant inconstructibles, leur impact sur l'environnement peut-être considéré comme insignifiant.

Les secteurs de zone Ac sont limités à certains secteurs spécifiques compte tenu de leur localisation et de leur positionnement dans le paysage. Ces secteurs de zone, adaptés aux besoins de l'agriculture sont dédiés aux zones d'exploitation et permettent la construction de bâtiments agricoles et d'habitations liées aux exploitations.

Les incidences de ces secteurs de zones se mesureront principalement en termes d'impact visuel des bâtiments sur le

paysage. Cependant les dispositions réglementaires vont permettre de limiter cet impact, notamment en limitant la hauteur des constructions, en interdisant des teintes vives et réfléchissantes, en imposant un écran végétal suffisamment dense en périphérie des nouvelles constructions agricoles. L'objectif étant de favoriser une architecture modeste, en faisant abstraction de la cohérence d'un front bâti et des règles anciennes d'urbanisme.

Ces secteurs de zone ont également été définis dans un souci de limitation des nuisances liées à l'élevage, suivant le principe de réciprocité établi par l'article L.111-3 du Code Rural (définissant en particulier des périmètres inconstructibles entourant les bâtiments d'élevage).

Par ailleurs, les dépôts et aires de stockage liés aux exploitations devront être dissimulés par un écran végétal ou une palissade afin de limiter leur impact visuel dans le paysage.

Il est également nécessaire de signaler que le secteur à l'ouest du secteur Weingarten, initialement classé en IINA (zone à urbanisation future) dans le POS a été réinscrit en zone A dans le PLU. En effet, l'occupation du sol constitue actuellement des lieux de vergers dont les pentes importantes ne permettraient pas une bonne intégration paysagère d'une urbanisation future. De plus, il est nécessaire de préserver ce secteur afin de pérenniser son rôle écologique, de maintenir une zone tampon de verdure et afin de conserver une transition paysagère notamment dans le but de limiter l'exposition aux vues lointaines du lotissement de Weingarten.

Trois emplacements réservés ont été inscrits en zone A (19, 20 et 21) en prévision de la réalisation de secteur de rétention des eaux de ruissellement du bassin versant, en vue de la protection des biens et des personnes contre les crues. Ces bassins naturels (sauf excavation, selon l'option retenue) seront équipés de murs (digues) permettant le stockage des eau de ruissellement en cas de fortes pluies sur une période très courte. L'impact paysager devra être étudié au moment du projet.

6.4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Une grande partie du ban communal est couverte par des zones N, zones à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière soit encore en raison de leur caractère d'espaces naturels.

La mise en œuvre des dispositions du règlement concernant ces zones vise avant tout à leur protection.

Seuls les secteurs de zone spécifiques Nh et Nj impliquent des incidences mineures sur l'environnement puisque les dispositions réglementaires limitent et encadrent la constructibilité.

Concernant le secteur de zone Nj, des limites de hauteur, d'emprise au sol et des prescriptions sur l'aspect extérieur des bâtiments ont été fixées.

Concernant le secteur Nh, seule l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée ainsi que les bâtiments annexes de moins de 25 m² d'emprise au sol.

De plus, les vergers situés dans les secteurs de zone Nj jouent un rôle écologique en offrant nourriture, refuge et lieux de nidification à de nombreuses espèces d'oiseaux.

Certains secteurs de la zone N, soumis aux risques d'inondation, voient leurs dispositions réglementaires renforcées afin d'assurer le libre écoulement des eaux, de ne pas modifier le champ d'épandage naturel des crues et de réduire la vulnérabilité des personnes, du bâti et des installations existantes.

Si l'objectif premier des dispositions réglementaires vise à protéger les biens et les personnes, ces dispositions permettent également d'assurer la pérennité des espèces localisées dans ces prairies inondables. En effet, le Ried de la Zorn est classé en ZNIEFF de type II ainsi qu'en zone humide remarquable.

En résumé, la Commune de Mommenheim connaît une forte pression foncière du fait de sa situation géographique proche de Strasbourg (métropole régionale) et de sa desserte par les divers modes de transport et notamment par les transports en commun. La volonté est donc de permettre le développement de la commune tout en préservant un cadre de vie pour ses habitants et sans négliger pour autant l'environnement.

il a donc été nécessaire de prévoir des zones d'urbanisation future de façon à préserver le dynamisme démographique de la commune. Comme on l'a vu ces zones sont prévues en continuité du bâti existant, en comblement des dents creuses, permettant ainsi une intégration paysagère optimale, évitant le mitage et limitant le prélèvement de terres agricoles.

Dans le même ordre d'idée les zones humides remarquables ont été conservées et il a été tenu compte de la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique). De même, les zones inondables ont été maintenues en zones naturelles.

Toujours dans la même optique de conserver les espaces naturels, notamment pour favoriser une meilleure intégration paysagère de l'ensemble du village, les zones de vergers et les jardins en frange de la zone d'habitat ont été conservés autant que possible.

Enfin l'ensemble des dispositions du règlement vise à favoriser une intégration du bâti lorsqu'il est nécessaire et au contraire à limiter l'urbanisation dans des zones que l'on souhaite conserver en l'état.

| Tableau des superficies de zones en hectares | | | |
|---|-------------------------|-------------------------|--------------|
| Zones | PLU approuvé | Modification n°1 | |
| Zones urbanisées | | | |
| UA | 30.3 | 0.30 | 30.6 |
| UB | 39.9 | | 39.9 |
| dont UBa | 1.5 | | 1.5 |
| UX | 18.9 | | 18.9 |
| dont UXa | 6.2 | | 6.2 |
| UE | 13.7 | | 13.7 |
| Total | 103 | | 102.8 |
| Zones à urbaniser | | | |
| IAU | 7.5 | 4.18 | 11.7 |
| dont IAUC | 2.3 | | 2.3 |
| IAUX | 46.6 | | 46.6 |
| IIAU | 14.1 | -6.77 | 7.3 |
| Total | 70 | | 70.4 |
| Zones agricoles et naturels | | | |
| A | 345.0 | | 345.0 |
| dont AC | 91 | | 91 |
| N | 297.6 | 2.29 | 299.9 |
| dont Nr | 0 | 0.91 | 0.91 |
| dont Nn | 1.9 | | 1.9 |
| Dont Nj | 8.8 | | 8.8 |
| Total | 643 | | 643 |
| TOTAL | 816 | | |

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

MOMMENHEIM

NOTE DE PRESENTATION

Modification n°1 APPROBATION

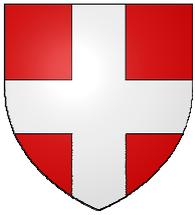
VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU
10/05/2016

A MOMMENHEIM
LE 10/05/2016

LE MAIRE



ATIP
Agence Territoriale
d'Ingénierie Publique



COMMUNE DE MOMMENHEIM

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 1

Notice explicative

NOTICE EXPLICATIVE

Le PLU de Mommenheim a été approuvé le 10 mai 2011.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire à la commune de procéder à une modification du PLU, afin de répondre aux évolutions du tissu urbain.

Une modification (n°1) du document s'avère aujourd'hui nécessaire pour adapter le PLU sur l'ensemble des points énumérés au tableau en page suivante.

Les modifications portent principalement :

- Sur le règlement,
- Sur des changements de limite de zones au plan du règlement,
- L'ajout d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la zone 1AU

Les modifications apportées :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, puisqu'il s'agit d'un PLU ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les changements apportés peuvent donc être pris en compte dans le cadre de la procédure de modification prévue à l'article L123-13-1 et L123-13-2 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, les changements apportés ne sont pas en contradiction avec les orientations de Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg, approuvé le 1^{er} juin 2006.

Tableau de synthèse de la modification N°1

| Point | Intitulé | Pages | Règlement POS pages modifiées | Rapport de présentation POS pages modifiées | Zonage POS plans modifiés | Orientations d'Aménagement et de Programmation |
|--|---|-------|-----------------------------------|---|---------------------------|--|
| Point n°1 : Reclassement d'une partie de zone 2AU en 1AU sur les secteurs « Riemen » et « Kehlen » | | | | | | |
| 1 | Présentation du projet et modification apportée au zonage | 5 | / | p.113 | 1/2000 | / |
| 2 | Justifications du projet | 6 | / | / | / | / |
| 3 | Modifications apportées au règlement du PLU | 10 | Zone IAU p.42-50 | / | / | / |
| 4 | Modifications apportées au règlement de la zone 1AU, par article | 18 | / | / | / | / |
| 5 | Modifications apportées au rapport de présentation | 19 | / | p.82 | / | / |
| 6 | Reconfiguration du zonage et nouvelle OAP | 20 | / | / | / | X |
| 7 | Incidences du projet sur l'environnement | 21 | / | / | / | / |
| Point n°2 : Reclassement de la zone 2AU en 1AU sur le secteur « Kurze Neunmorgen » afin de permettre la réalisation de la deuxième tranche du lotissement « Les Tuileries » | | | | | | |
| 1 | Présentation du projet et modification apportée au zonage | 22 | / | / | 1/2000 | / |
| 2 | Justifications du projet | 23 | / | / | / | / |
| 3 | Modifications apportées au règlement du PLU | 25 | Zone 1AU p.42-50 | / | / | / |
| 4 | Nouvelle OAP | 25 | / | / | / | X |
| 5 | Incidences sur l'environnement | 26 | / | p.113 | / | / |
| Point n°3 : Adapter la réglementation des constructions à toits plats | | | | | | |
| | Objet de la modification, points intégrés, pièces modifiées et incidences sur l'environnement | 27 | Règlement 11UA p.15-16 | / | / | / |
| Point n°4 : Modifier la réglementation des clôtures | | | | | | |
| | Objet de la modification, points intégrés, pièces modifiées et incidences sur l'environnement | p.29 | Règlement 11UB p.25-26 | / | / | / |
| Point n°5 : Adapter la réglementation de l'installation de panneaux solaires | | | | | | |
| | Objet de la modification, points intégrés, pièces modifiées et incidences sur l'environnement | p.31 | Règlement 11UA et 11UB p.16 et 25 | / | / | / |
| Point n°6 : Supprimer des emplacements réservés | | | | | | |
| | Objet de la modification, points intégrés, pièces modifiées et incidences sur l'environnement | p.33 | / | p.102-103 | 1/2000 et 1/5000 | / |

| | | | | | | |
|---|---|------|---------------------------------|------|---|---|
| Point n°7 : Modifier la règle de stationnement en zone UA et UB | | | | | | |
| | Objet de la modification, points intégrés, pièces modifiées et incidences sur l'environnement | p.37 | Article 12 UA p.17 et 12UB p.27 | / | / | / |
| Point n°8 : Modifier la règle de hauteur en zone UB | | | | | | |
| | Objet de la modification, points intégrés, pièces modifiées et incidences sur l'environnement | P.39 | Article 10UB p.25 | / | / | / |
| Point n°10 : Modifier la rédaction de la règle d'occupation et utilisation du sol en zone agricole constructible | | | | | | |
| | Objet de la modification, points intégrés, pièces modifiées et incidences sur l'environnement | P.40 | Article 2A p.60 | / | / | / |
| Point n°11 : Modifier la règle des pentes de toitures en zone agricole constructible | | | | | | |
| | Objet de la modification, points intégrés, pièces modifiées et incidences sur l'environnement | P.41 | Article 11A p.63 | / | / | / |
| Point n°12 : Identifier le bâti remarquable dans le centre | | | | | | |
| | Objet de la modification, points intégrés, pièces modifiées et incidences sur l'environnement | P.42 | / | p.56 | / | / |

POINT N°1 : RECLASSEMENT D'UNE PARTIE DE ZONE 2AU EN 1AU SUR LES SECTEURS « RIEMEN » ET « KEHLEN »

1) Présentation du projet et modification apportée au zonage

La commune de Mommenheim souhaite reconfigurer le tracé des limites de la zone 1AU et 2AU, en ouvrant une partie de la zone classée en zone d'extension future 2AU, aux lieux-dits « Riemen » et « Kehlen », situés en partie centrale, vers le nord de la commune.

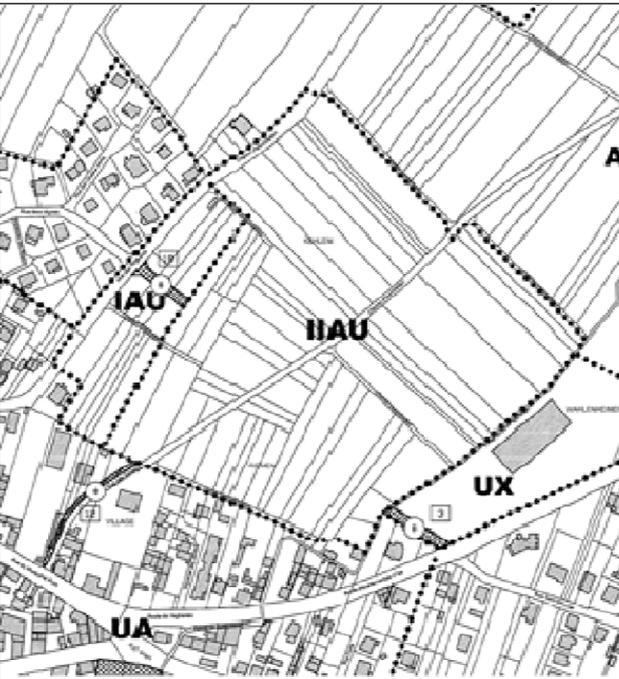
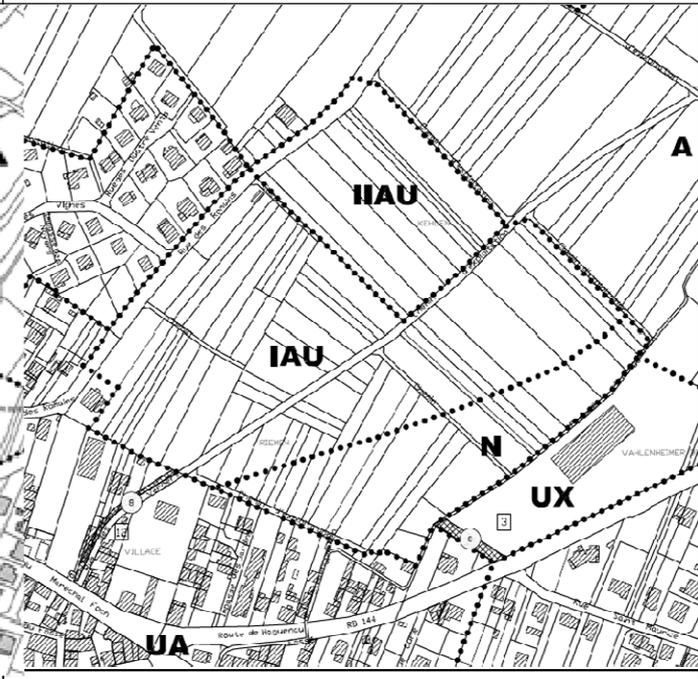
Cette zone 2AU représente une surface de 7,54 ha.

Une partie sera reclassée en zone 1AU, raccordable aux différents réseaux. La zone 1AU dans ses nouveaux contours représentera une surface de **5,06 ha**.

La partie restante en zone 2AU représentera donc **1,82 ha** après la modification.

Les emplacements réservés n°3 et 18, situés en périphérie de l'opération sont également modifiés.

Situation du projet et modifications apportées au plan de règlement 1/2000:

| Avant | Après |
|--|---|
|  |  |
| <p><u>Superficie des zones avant modification :</u></p> <p>IAU : 1,23 ha IIAU : 7,54 ha UA : 30,70 ha</p> <p><u>Emplacements réservés :</u> n°18 : 398m² n°3 : 439m²</p> | <p><u>Superficie des zones après modification :</u></p> <p>IAU : 5,06 ha IIAU : 1,82 ha N : 1,89 ha UA : 31 ha</p> <p><u>Emplacements réservés :</u> Suppression de l'emplacement réservé n°18 Agrandissement de l'emplacement réservé n°3 : 1048m²</p> |

Modification du tableau des surfaces dans le rapport de présentation p.113 :

| Tableau des superficies de zones en hectares | | | |
|---|--------------|------------------|------------|
| Zones | PLU approuvé | Modification n°1 | |
| Zones urbanisées | | | |
| UA | 30,3 | | 30,3 |
| UB | 39,9 | | 39,9 |
| <i>dont UBa</i> | 1,5 | | 1,5 |
| UX | 18,9 | | 18,9 |
| <i>dont UXa</i> | 6,2 | | 6,2 |
| UE | 13,7 | | 13,7 |
| Total | 103 | | 103 |
| Zones à urbaniser | | | |
| IAU | 7,5 | 6,16 | 13,7 |
| <i>dont IAUC</i> | 2,3 | | 2,3 |
| IAUX | 48,8 | | 48,8 |
| IIAU | 14,1 | -8,05 | 6,1 |
| Total | 70 | | 69 |
| Zones agricoles et naturels | | | |
| A | 345,0 | | 345,0 |
| <i>dont AC</i> | 91,0 | | 91,0 |
| N | 297,6 | 1,89 | 299,5 |
| <i>dont Nh</i> | 1,9 | | 1,9 |
| <i>Dont Nj</i> | 8,6 | | 8,6 |
| Total | 643 | | 644 |
| TOTAL | 816 | | 816 |

2) Justifications du projet

La commune de Mommenheim est située sous l'aire d'influence de la métropole strasbourgeoise et comporte une bonne desserte en transport collectif (train, cars). Elle est une commune attractive. De ce fait, la commune a connu ces dernières années un phénomène accru de la pression foncière et immobilière. Il est important qu'elle prévoit les conditions de son développement dans le PLU afin de répondre aux besoins de la population dans les années à venir.

Dans le respect des orientations fixées dans le PADD, la commune entend suivre un développement progressif et adapté afin d'assurer le renouvellement de la population et le maintien des jeunes dans le village.

Le PLU comporte plusieurs zones 1AU de petite taille non urbanisées qui couvrent un foncier difficilement mobilisable, et dont les accès sont plus difficilement réalisables. Leur aménagement ressortira d'une initiative privée, que la commune ne maîtrise pas. De plus, l'une des zones 1AU (Rue de Saverne) est inconstructible en raison du risque d'inondation identifié dans le PPRI de la Zorn et du Landgraben (risque d'aléa fort). La zone 2AU (Route de Brumath) est située à proximité de voies SNCF, d'ouvrages électriques et de télécommunication.

La commune a procédé à l'examen du potentiel existant dans le tissu urbain et a pris, au vu des résultats de cet examen, une délibération le 09 juin 2015, justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation.

En effet, avec l'installation régulière de nouvelles entreprises sur la Plateforme départementale d'activités à Brumath, Bernolsheim et Mommenheim, les futurs employés chercheront à se loger dans les communes alentour et plus particulièrement à Mommenheim relié à la zone par des cheminements cyclables.

Cependant, d'une part, les corps de ferme et les zones pavillonnaires ne répondent plus totalement aux besoins des seniors, de ce fait, en parallèle aux évolutions lentes dans le bâti ancien, le développement de l'habitat intermédiaire est nécessaire. D'autre part, les prix élevés des terrains rendent l'accession à la propriété complexe pour les ménages jeunes et moins aisés. Il faut donc prévoir de nouvelles formes d'habitat afin de répondre à cette demande.

L'analyse du potentiel d'urbanisation dans le tissu existant a identifié 2,38 hectares de surface pouvant faire l'objet à court et moyen terme d'une densification potentielle. Ce potentiel est faible au regard des évolutions attendues sur la commune.

Ainsi la commune souhaite concrétiser l'ouverture partielle à l'urbanisation de deux zones IIAU qui répondront de façon complémentaire aux besoins de développement pour l'habitat :

- la zone IIAU, située en contiguïté d'une zone IAU (Rue des Romains), aux lieux-dits « Riemen » et « Kehlen », qui lui permet d'envisager un développement urbain maîtrisé, à moyen terme.
(OBJET du présent Point N°1)
- La zone IIAU en continuité Ouest et nord de la zone IAU des Tuileries au lieu-dit Kurze Neunemorgen **(OBJET du Point N°2)**

Le site Riemen et Kehlen :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone actuellement classée en IIAU et située aux lieux-dits Riemen et Kehlen portera un potentiel de développement pour l'habitat sur ce site à 5,06 hectares au lieu des 1,23 ha actuellement. L'ouverture à l'urbanisation sera en outre l'occasion de compléter le maillage urbain, tel que prévu au PADD dans son Axe 4.

Quantitativement, l'ouverture de 5,06 hectares complète l'ouverture prévue sur la zone des Tuileries (cf. POINT N°2) et mobilise 35% du potentiel de 20ha identifié à l'axe 4.

L'ouverture à l'urbanisation est donc justifiée, et en accord avec les orientations du PADD ; elle permettra à la commune de Mommenheim de conserver une position attractive.

Le projet de modification du zonage :

Les terrains actuellement classés en IAU conservent ce classement. La zone IAU est étendue pour couvrir la pente du site jusqu'à la limite de la zone inondable et jusqu'à la limite est de la zone IIAU et représente une superficie de 5,06ha.

La partie nord de l'actuelle zone IIAU est maintenue dans le même classement sur une superficie de 1,83 ha.

Le site est concerné par un risque d'inondation ; les terrains soumis au risque sont reclassés en zone naturelle, inconstructible, excepté la réalisation des équipements et infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipement d'intérêt public (mentionné à l'article 2 de la zone N – occupations et utilisations du sol admises sous conditions).

Cette zone naturelle représente une superficie de 1,89 ha.

Estimation du nombre de logements pouvant être réalisés sur la zone IAU élargie :

Le SCOTERS impose la réalisation d'une densité de 25 logements par hectare.
La superficie de la zone est de 5.06 ha.

En outre, la zone IAU étant susceptible d'accueillir à moyen terme la construction d'un établissement scolaire et périscolaire à réaliser par la Communauté de communes, les surfaces nécessaires à l'équipement, de l'ordre de 0,75 ha doivent être déduites pour examiner le potentiel de création de logements, portant ainsi les surfaces nettes affectées à l'habitat à **4.31 ha**.

Ainsi, la zone IAU nouvellement étendue permettra de créer $4.31 \times 25 = 107$ **logements au minimum**.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site prévoit une réalisation des logements sur **2 phases au minimum, à engager chacune à intervalle de 3 ans au minimum.**

Cela nous amène à un **rythme de création de 18 logements par an environ**, sur les années 2017 à 2022 incluses.

Mixité et densité de l'habitat :

La zone IAU a vocation à accueillir une **mixité de typologie d'habitation** et en particulier en habitat collectif et intermédiaire complémentaire de l'habitat individuel présent sur la totalité du village.

Cette mixité se traduira également au niveau social, dans le respect des objectifs du SCOTERS qui fixe pour la commune de Mommenheim la réalisation de 3 logements aidés par an.

Le projet d'aménagement permettra également **d'accueillir un équipement public**. Celui-ci doit permettre la réalisation de la nouvelle école intercommunale et du périscolaire. La commune prévoit de mobiliser une **surface de 0,75 hectares aménageables pour cet équipement** dans l'aménagement, et **lui a affecté dans le cadre des OAP un positionnement** de principe, lui conférant deux qualités,

- une accessibilité aisée depuis le cœur ancien du village et à termes depuis les quartiers de la rue St-Maurice,
- une situation en lisière de la zone N, espace de nature préservé représentant un potentiel pédagogique, d'animation et de détente à la toute proximité de l'équipement dédié à l'enfance.

Appréciation des risques ressortant des études de faisabilité réalisées par l'aménageur :

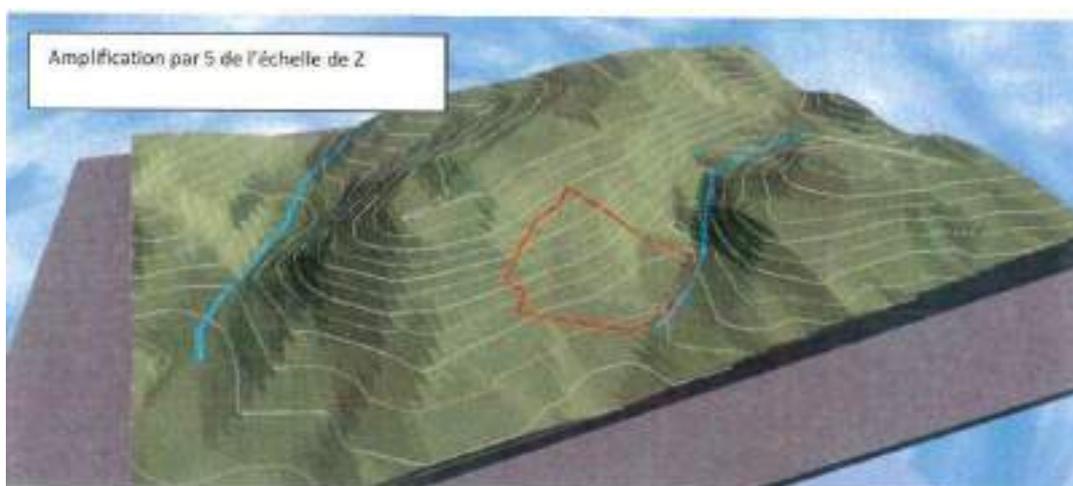
En mai 2013, l'aménageur du projet a fait réaliser une étude de faisabilité relative à l'opération d'aménagement par le bureau d'études LOLLIER Ingénierie. Cette étude a porté sur l'élaboration d'un diagnostic et des potentialités du site.

Deux études préalables avaient déjà été réalisées auparavant :

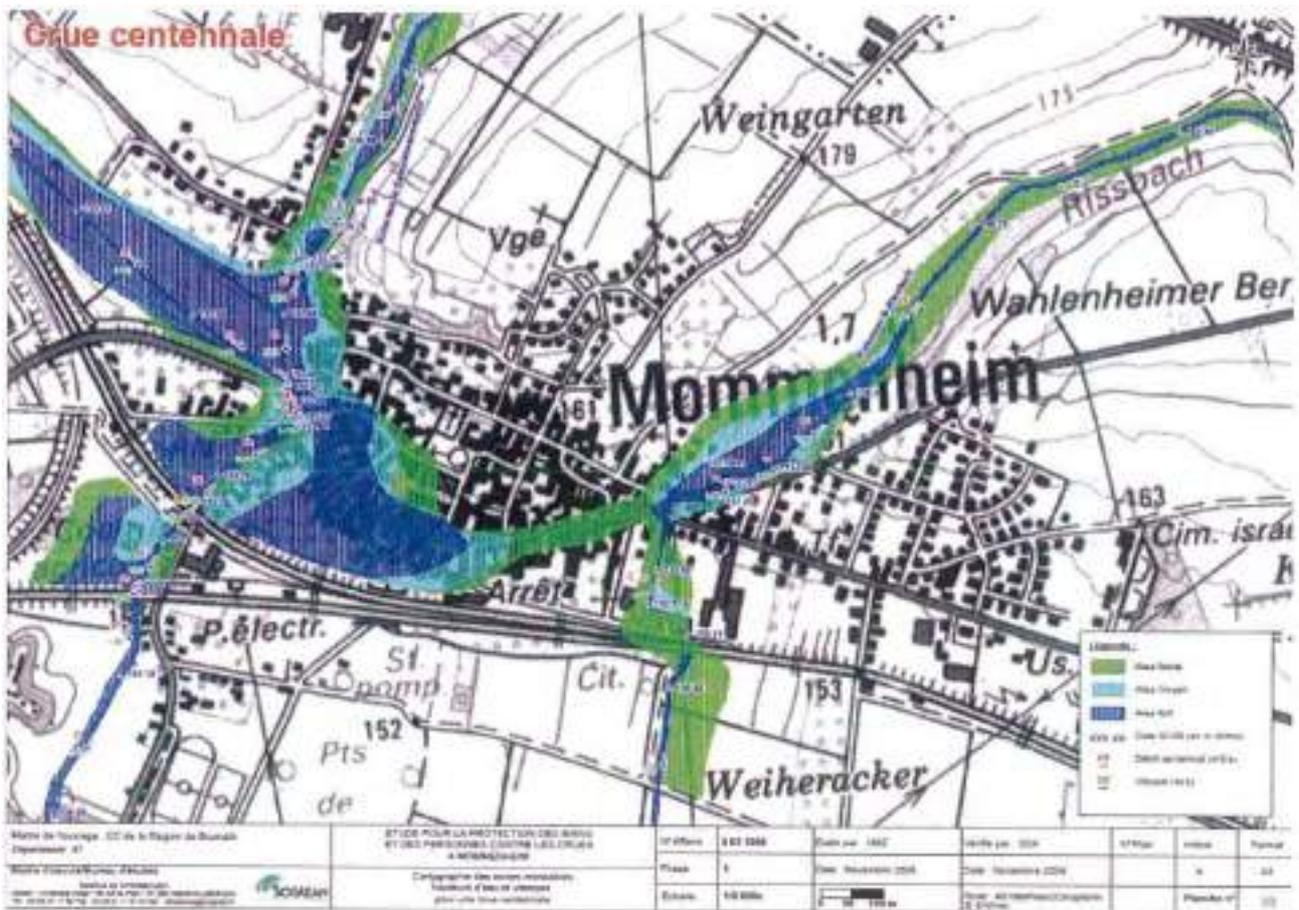
- Une étude pour la protection des biens et des personnes contre les crues à Mommenheim, réalisée par la SOGREAH en 2009-2010 ;
- Une étude pour la protection des biens et des personnes contre les phénomènes de coulées d'eau boueuse avec une caractérisation des phénomènes de coulées d'eau boueuse, réalisée par BEREST en 2009.

La deuxième étude a permis de démontrer que le site était épargné par les coulées d'eau boueuse mais que celui-ci présente une sensibilité particulière à la problématique des crues.

L'étude de LOLLIER a permis de représenter la topographie du site, selon la modélisation suivante : (en rouge le site d'étude correspondant au périmètre du projet d'aménagement)



L'étude réalisée par la SOGREAH avait également permis de déterminer les zones d'aléas faible-moyen-fort sur le site de projet.



Conclusion de l'étude :

- Une partie du site est sensible au risque d'inondation. La zone d'aléa moyen à fort est à considérer comme inconstructible selon les orientations du SDAGE. Seule la zone d'aléa faible pourrait être aménagée, sous réserve d'en limiter le remblaiement et d'équilibrer les volumes des champs d'expansion de crues (déblais compensatoires).
- La présence d'une zone humide aux abords du Rissbach est également très importante.

La conclusion de cette étude avait été présentée le 27/05/2013 au service SEGE (Service de l'Environnement et de la Gestion des Eaux de la DDT).

3) Modifications apportées au règlement du PLU

Le règlement de la zone 1AU p.42-50 est modifié comme suit :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

La zone *IAU* est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale est l'habitat mais admettant par ailleurs des activités artisanales, commerciales et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La zone IAU comprend un secteur de zone IAUC correspondant au site d'une ancienne carrière.

La zone *IAU* est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec les **opérations d'aménagement orientations d'aménagement et de programmation**. La zone *IAU* ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une procédure d'aménagement.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 IAU : Occupations et utilisations interdites

- Les lotissements d'activités,
- les dépôts de véhicules,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanage,
- les parcs d'attraction permanents,
- les garages collectifs de caravanes.

Article 2 IAU : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

A) Conditions de l'urbanisation :

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagements ou de constructions susvisées, satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- Chaque opération doit porter sur une superficie minimale de 0,5 hectare d'un seul tenant. ~~Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et ayant une superficie inférieure au minimum exigé, ou la totalité d'une zone d'une surface inférieure à 0,5 hectare, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité des terrains restants.~~

Un ou plusieurs reliquats de zone inférieurs à 0,5 hectare seront admis. Chacun de ces reliquats de zone pourra être aménagé par la suite à condition que le reliquat soit urbanisé dans sa totalité.

- La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone et son urbanisation cohérente.

B) Occupations et utilisations :

Sont admis sous réserve des conditions fixées au paragraphe A du présent article :

- *Les constructions à usage d'habitation et les équipements publics.*
- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce, de bureau ou de services à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeur, poussière, trépidations, etc.) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les entrepôts sous conditions d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière, et d'être compatibles avec l'environnement résidentiel.
- Le stockage et les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière, et qu'ils ne génèrent pas de nuisance vis-à-vis du voisinage.
- Les garages en annexes à raison d'une construction par **logement** au maximum.
- **Les carports sont limités à 1 par logement.**
- **Les vérandas sont limitées à 1 par logement.**
- **Les piscines sont limitées à 1 par logement.**
- **Les abris (jardin, bois, atelier, ...) sont limités à 1 par logement.**
- Le stationnement de caravanes isolées sous condition d'être garées à l'intérieur d'un bâtiment.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou liés aux fouilles archéologiques.

Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan « Annexes », de part et d'autre de l'Autoroute A4 et de la RD421, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit et admises par le présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Section 2 : Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol

Article 3 IAU : Accès et voirie

~~Aucune voie, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 mètres.~~

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules doit avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle doit desservir, sans pouvoir avoir une emprise publique inférieure à 6 mètres.

~~Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour, sauf si elle est destinée à être raccordée.~~

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules d'une longueur supérieure à 80 mètres hormis le dispositif de retournement, se terminant en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour sauf si elle est destinée à être raccordée ultérieurement.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules d'une longueur inférieure à 80 mètres hormis le dispositif de retournement, se terminant en impasse doivent comporter en entrée d'impasse des modules de stockage des ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Article 4 IAU : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

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 pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales.

Toute construction doit créer des réseaux séparatifs à l'intérieur de la parcelle.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 IAU : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 IAU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance comprise entre l'alignement et une profondeur maximale de 5 mètres mesurés depuis la limite des voies et emprises publiques.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, la profondeur maximale de 5 mètres est calculée par rapport à la voie où se situe la façade principale. Les constructions pourront être édifiées avec un recul plus ou moins important par rapport à l'autre voie secondaire.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

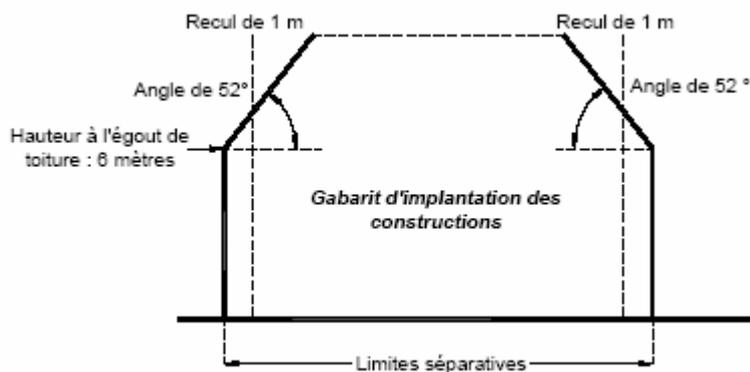
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc..., qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,80 mètre de l'alignement,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant,
- aux constructions annexes.

Article 7 IAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Tout point d'un bâtiment à construire doit être compris à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale *située en limite séparative* de 6 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 52° prenant appui sur le point haut de cette verticale.

A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limite séparative ou à au moins 1 mètre de cette limite seront autorisées.



~~Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.~~

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc..., qui peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,
- dans le cas d'implantation de deux constructions jointives de part et d'autre de la *même* limite séparative et où la hauteur des pignons doit respecter les limites de hauteur indiquées dans l'article 10 du présent règlement,
- dans le cas de constructions à toitures plates qui doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites.

Article 8 IAU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 IAU : Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture.

Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder ~~40%~~ 50 % de la superficie du terrain.

Article 10 IAU : Hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, ~~la hauteur est mesurée au point le plus proche de la construction par rapport à la limite de l'emprise publique.~~ *La hauteur des constructions est mesurée par rapport à la hauteur moyenne du terrain d'assiette de la construction.*

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 12 mètres.

La hauteur maximale à l'acrotère ~~et à l'égout de la toiture principale~~ ne pourra excéder 7 mètres.

Les constructions comporteront au maximum 3 niveaux habitables, dont un seul niveau de combles habitables, sauf dans le cas de réalisation de logement(s) en duplex (logements s'étendant sur deux niveaux à l'intérieur d'un immeuble collectif).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 11 IAU : Aspect extérieur

Les remblais ne pourront pas excéder une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

Les façades constituées de rondins en bois sont interdites.

Couleur des façades : ~~l'utilisation de couleurs vives est interdite.~~

Les couvertures seront constituées de tuiles ou de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile régionale traditionnelle, de couleur rouge, brun ou noir. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux panneaux solaires dont la superficie est limitée à 70 mètres carrés par logement ainsi qu'aux toitures terrasses (plates).

Les clôtures :

La hauteur totale de ces dispositifs ne pourra excéder 1,50 m, excepté pour la haie végétale qui ne pourra excéder 2 mètres.

Sur limites séparatives :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ;
- soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ;
- soit d'une haie végétale constituée d'une ou de plusieurs essences.

Sur rue :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ;
- soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ;
- soit d'une haie végétale constituée d'une ou de plusieurs essences.

Article 13 IAU : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espaces verts, en dehors de toute minéralisation.

Les plantations seront à choisir parmi les espèces à feuilles caduques ou des fruitiers.

Les aires de stationnement de plus de 5 places devront être plantées à raison de 1 arbre pour 5 places.

Les aires de dépôts et de stockage doivent être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 IAU: Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

4) Modifications apportées au règlement de la zone 1AU, par article

- Le préambule de la zone est modifié afin de préciser que le projet d'aménagement devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.
- **L'article 2** est modifié afin de rendre la règle relative aux reliquats de terrain plus claire.
- **L'article 2** est modifié afin d'autoriser les constructions à usage d'habitat et les équipements publics.
- La règle de l'article 2 est également plus précise pour la construction des annexes, selon leur typologie. La commune souhaite éviter la multiplication des annexes en fond de jardins.
- **L'article 3** est ensuite modifié afin de préciser les dispositions s'appliquant à l'aménagement des voies en impasse, obligeant la réalisation d'une aire de retournement ou non selon le cas.
- **L'article 6** est modifié afin de préciser l'application de la règle dans le cas où les constructions sont situées à l'angle de deux voies.
- **L'article 7** est modifié afin de préciser l'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. La hauteur de 6 mètres à l'égout devra être appliquée dans le cas où les constructions sont situées sur limites séparatives ou en recul d'un mètre. Elles devront ensuite s'inscrire dans un gabarit (cf. schéma du règlement).

La règle ne précisait pas le cas des constructions réalisées à l'intérieur du gabarit, au-delà d'un mètre de recul par rapport aux limites séparatives. La modification vient apporter la précision à l'article 10 relatif à la hauteur des constructions : au-delà, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'acrotère et à l'égout de la toiture principale. Dans tous les cas, la hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 12 mètres.

Cette règle est modifiée afin de préciser son application lors de l'instruction des permis de construire, mais aussi afin de favoriser une densité de logements dans le projet, dans le respect des orientations du SCOTERS.

- **L'article 9** relatif à l'emprise au sol est modifié afin de passer de 40% à 50% afin de permettre la densité du projet.
- **L'article 10** relatif à la hauteur des constructions est modifié en ce qui concerne le calcul de la hauteur des constructions : celui-ci sera dorénavant mesuré par rapport à la hauteur moyenne du terrain d'assiette de la construction.
- **L'article 11** est modifié afin de modifier principalement la règle pour les clôtures. La modification permet d'indiquer une hauteur maximale pour les différents dispositifs, sur limites séparatives ou sur rue. La disposition concernant la couleur des façades est supprimée et il est précisé que la disposition des remblais ne s'applique pas aux équipements publics.
- **L'article 12** relatif au stationnement des véhicules est modifié afin de distinguer la règle en fonction du type d'occupation du sol. Ainsi, une règle est édictée pour le l'habitat individuel et une règle est édictée pour l'habitat collectif. Cela permet d'adapter la règle en fonction du projet.

5) Modifications apportées au rapport de présentation

Le descriptif de la zone 1AU est ajusté en fonction des modifications apportées aux conditions et utilisations du sol admises.

Le rapport de présentation est complété à la page 82, comme suit :

« Dans ces zones à urbaniser à courte ou moyenne échéance, zones mixtes à vocation principale d'habitation, sont interdites les utilisations et occupations du sol non compatibles avec le voisinage d'habitations. **Les équipements publics y sont autorisés.** Cependant l'aménagement d'une telle zone est subordonné à la réalisation d'opérations d'aménagements globales, répondant à des critères particuliers, telles que la ZAC (zone d'aménagement concerté), le lotissement, l'Association foncière urbaine, le permis groupé... C'est une zone qui peut être immédiatement ouverte à l'urbanisation. » (...)

6) Reconfiguration du zonage et nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le SCOTERS précise dans ses orientations (DOO p. 11) que « les opérations d'aménagement doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics. A cette fin, des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, celle des constructions comme celle des espaces extérieurs, doivent être édictées en tenant compte du besoin d'espaces paysagers, en assurant une bonne insertion des modes doux de déplacement et en veillant à l'accessibilité des services et des équipements par les personnes à mobilité réduite. Et afin de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, l'opération d'aménagement doit comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille. »

- **Le PLU prévoit notamment de reclasser une partie de zone humide en zone naturelle dont le tracé s'aligne sur la limite de la zone inondable identifiée dans les études hydrauliques réalisées.**
- *Des orientations d'Aménagement et de programmation sont établies (écrite et graphique) pour le site en complément du règlement de la zone IAU. Elles sont désignées :*
 - **« Orientation n°3 [lieux-dits aux lieux-dits RIEMEN et KEHLEN] »**
 - **« Orientations écrites complémentaires à l'OAP n°3 [lieux-dits RIEMEN et KEHLEN] ».**

Les accès à la zone :

Pour permettre une desserte optimale à terme du futur quartier, le site sera accessible par trois points :

- par la Rue des Romains au nord
- par la Rue de Vergers dont l'étréoussse ne permet qu'un accès limité (sens unique pour les véhicules et/ou circulation douce à favoriser).
- par un nouvel accès à créer depuis la Route d'Haguenau.

La modification du PLU apporte les évolutions suivantes :

- **La limite de zone étant directement adjacente à la rue des Romains, il n'est pas nécessaire de maintenir un emplacement réservé. La zone est bien d'ores et déjà desservie par les réseaux.**
- *L'emplacement réservé rue des Vergers est maintenu pour confirmer le moment venu la préemption du foncier par la commune pour faciliter l'accès à la zone.*
- *L'OAP N°3 intègre des éléments de structuration de principe, permettant de mailler le futur réseau viaire du futur quartier avec le réseau des voies principales alentour, ainsi que les déplacements doux en direction du centre du village, de la gare et de la plateforme d'activités.*

Intégration du projet dans l'environnement :

Le site s'étale sur un coteau de champs cultivé, de prés et de vergers dont les arbres sont de qualité et santé disparates. Quelque beaux arbres sont présents : chênes, noyers, de qualité et de santé diverses, ainsi que des fruitiers plus ou moins entretenus. L'ensemble crée un paysage arboré qui constitue le caractère même du site. Au sud et à l'ouest, se trouvent des maisons d'habitation dont les fonds de jardins forment la limite actuelle de l'urbanisation. Au nord, se poursuivent les terres agricoles.

- Un des enjeux de l'urbanisation du site est d'en conserver voir d'en consolider l'identité paysagère de vergers en traitant à bon escient la question de l'enlèvement et de la replantation des arbres ;
- l'étude d'impact à mener dans le cadre de l'opération d'ensemble fera l'état des lieux de l'état sanitaire des arbres pour confirmer ou non l'enjeu de leur conservation ou de leur remplacement ;

→ La nouvelle OAP prévoit la prise en compte autant que possible des arbres remarquables identifiés pour une préservation dans l'espace public. L'OAP prescrit également la replantation d'arbres fruitiers au stade de l'aménagement.

A l'est, dans le talweg formé par le coteau et les aménagements bâtis, coule le ruisseau du Rissbach. La topographie plane du fond de vallon constitue une zone potentielle d'étalement des eaux en cas de crues et crée une zone potentiellement humide.

→ ***Pour prendre en compte cette particularité, une zone N est créée en lisière nord-ouest du ruisseau.***

L'accès à créer depuis la route de Haguenau présente un enjeu particulier de transition entre les quartiers de la rue St Maurice, le franchissement de la route départementale et de la première profondeur urbanisée pour l'activité (zone UX), avec l'arrivée sur une zone de transition naturelle et l'entrée dans la zone. Un travail d'aménagement particulier sur l'entrée dans la zone est à réaliser pour créer une connexion pertinente avec le nouveau quartier.

Aujourd'hui, deux tiers des terrains concernés ne sont pas cultivés, seuls 3 hectares le sont, on y retrouve principalement des jardins et des vergers. Ce classement permet de prendre en compte le risque d'inondation et de rendre le secteur inconstructible. Considérant la nature des terrains aujourd'hui, la commune ne change pas leur destination avec le classement en zone naturelle, mais elle préserve le caractère naturel présent aux abords du village.

→ ***Pour prendre en compte cet enjeu, les OAP prévoient une zone de « transition d'entrée dans la zone », ou il est attendu un traitement qualitatif particulier des espaces publics et de l'organisation du bâti.***

Topographie et paysage :

Le site présente en sa partie haute en limite de la rue des Romains, des espaces plus exposés aux vues, et où l'on trouve une plus forte densité d'arbres fruitiers et de noyers.

Si ces espaces ne sont pas le sommet absolu de la colline, ils constituent néanmoins une crête intermédiaire, à la fois pour souligner une ligne paysagère naturelle et pour faire transition avec le quartier pavillonnaire de la rue des vignes.

7) Incidences du projet sur l'environnement

Le site n'est pas contraint par un arrêté de protection, site inscrit ou classé, zone Natura 2000. Il se situe aux abords d'une ZNIEFF.

Concernant le grand Hamster d'Alsace, la commune de Mommenheim n'est pas située en zone d'action prioritaire, néanmoins, elle se trouve dans l'aire historique et la zone de reconquête du Grand Hamster d'Alsace. Aucun terrier n'a été recensé sur le banc communal ces 3 dernières années et aucune zone tampon de 600 mètres ne contraint le site. La contrainte Hamster peut donc être considérée comme faible sur le site, même si les évolutions récentes et à venir et la législation sur le site obligeront à vérifier cette contrainte à toutes les étapes de la conception du projet.

Le site est répertorié parmi les zones potentiellement humides, dont la préservation est un enjeu considéré comme prioritaire par les services de l'Etat chargés de la police de l'eau.

Les emprises de terrains correspondant à la zone humide, ainsi qu'aux secteurs d'aléa fort, moyen et faible le long du Rissbach ont été écartés du périmètre du site de projet destiné à être aménagé. Le site à enjeu environnemental est reclassé en zone naturelle dans le projet de modification.

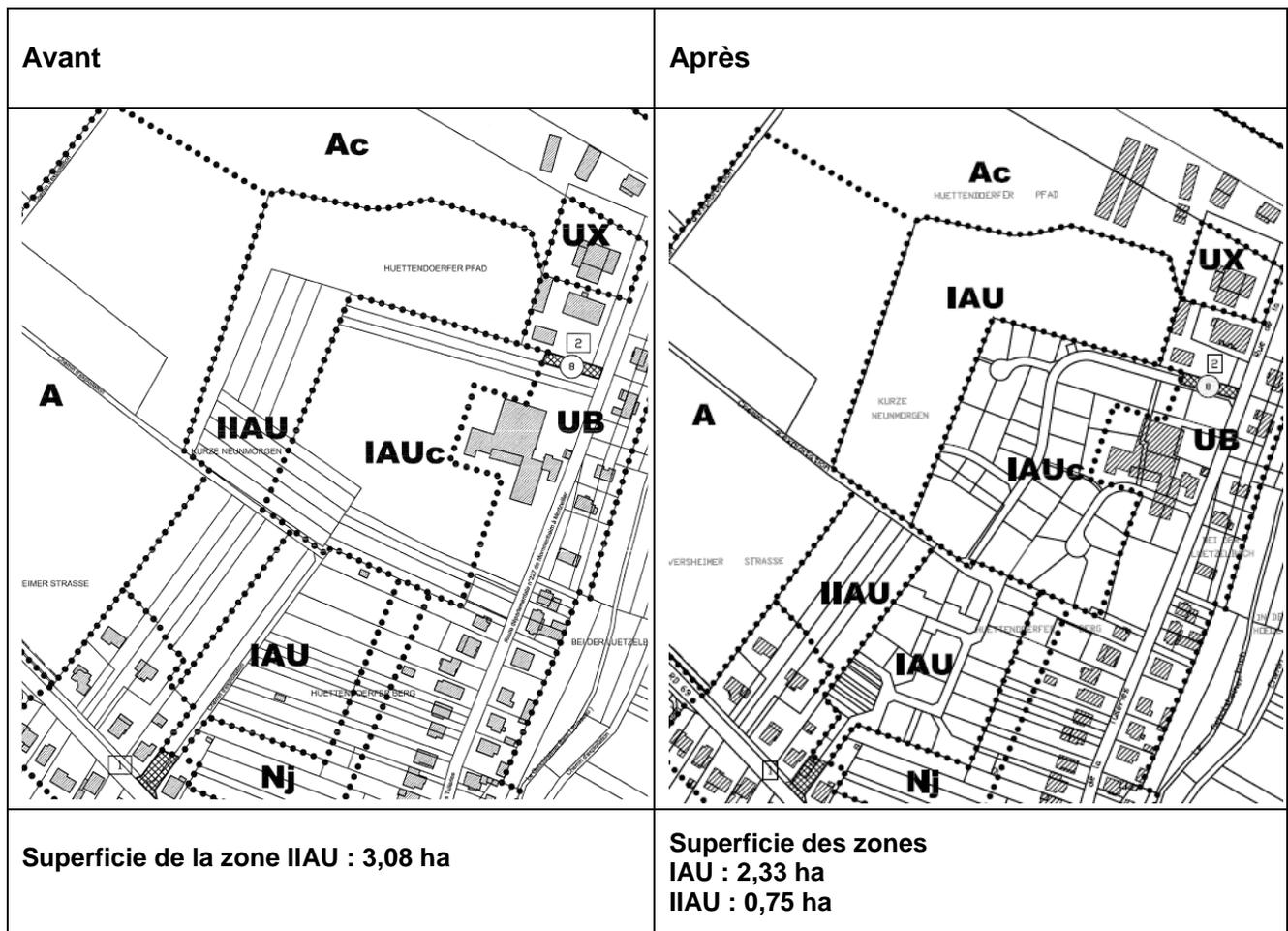
→ ***Le projet n'a donc aucune incidence sur l'environnement.***

POINT N°2 : RECLASSEMENT DE LA ZONE 2AU EN 1AU SUR LE SECTEUR « KURZE NEUNMORGEN » AFIN DE PERMETTRE LA REALISATION DE LA DEUXIEME TRANCHE DU LOTISSEMENT « LES TUILERIES »

1) Présentation du projet et modification apportée au zonage

La commune de Mommenheim veut permettre la réalisation de la deuxième tranche du lotissement Les Tuileries, classé en zone IAUC, au nord-ouest du village (lieu-dit « Kurze Neunmorgen »). Cette zone IIAU représente une surface de 3,08 ha dont la partie nord d'une superficie de 2,33 ha est destinées à être ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la présente modification. La partie sud est maintenue en zone IIAU.

Situation du projet et modifications apportées au plan de règlement 1/2000 :



Modification du tableau des surfaces dans le rapport de présentation p.113 :

| Tableau des superficies de zones en hectares | | | |
|---|--------------|------------------|------------|
| Zones | PLU approuvé | Modification n°1 | |
| Zones urbanisées | | | |
| UA | 30,3 | | 30,3 |
| UB | 39,9 | | 39,9 |
| <i>dont UBa</i> | 1,5 | | 1,5 |
| UX | 18,9 | | 18,9 |
| <i>dont UXa</i> | 6,2 | | 6,2 |
| UE | 13,7 | | 13,7 |
| Total | 103 | | 103 |
| Zones à urbaniser | | | |
| IAU | 7,5 | 6,16 | 13,7 |
| <i>dont IAUC</i> | 2,3 | | 2,3 |
| IAUX | 48,8 | | 48,8 |
| IIAU | 14,1 | -8,05 | 6,1 |
| Total | 70 | | 69 |
| Zones agricoles et naturels | | | |
| A | 345,0 | | 345,0 |
| <i>dont AC</i> | 91,0 | | 91,0 |
| N | 297,6 | 1,89 | 299,5 |
| <i>dont Nh</i> | 1,9 | | 1,9 |
| <i>Dont Nj</i> | 8,6 | | 8,6 |
| Total | 643 | | 644 |
| TOTAL | 816 | | 816 |

2) Justifications du projet

La commune de Mommenheim est située sous l'aire d'influence de la métropole strasbourgeoise et comporte une bonne desserte en transport collectif (train, cars). De ce fait, la commune a connu ces dernières années un phénomène accru de la pression foncière et immobilière. Il est important qu'elle prévoit les conditions de son développement dans le PLU afin de répondre aux besoins de la population dans les années à venir.

Dans le respect des orientations fixées dans le PADD, la commune entend suivre un développement progressif et adapté afin d'assurer le renouvellement de la population et le maintien des jeunes dans le village.

Le PLU comporte plusieurs zones 1AU de petite taille non urbanisées qui couvrent un foncier difficilement mobilisable, et dont les accès sont plus difficilement réalisables. Leur aménagement ressortira d'une initiative privée, que la commune ne maîtrise pas.

La commune a procédé à l'examen du potentiel existant dans le tissu urbain et a pris, au vu des résultats de cet examen, une délibération le 09 juin 2015, justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation.

En effet, avec l'installation régulière de nouvelles entreprises sur la Plateforme départementale d'activités à Brumath, Bernolsheim et Mommenheim, les futurs employés chercheront à se loger dans les communes alentour et plus particulièrement à Mommenheim relié à la zone par des cheminements cyclables.

Mommenheim dispose d'une bonne desserte par les transports en commun et la présence de nombreux commerces et services dans le village, en fait une commune attractive.

Cependant, d'une part, les corps de ferme et les zones pavillonnaires ne répondent plus totalement aux besoins des seniors, de ce fait, en parallèle aux évolutions lentes dans le bâti ancien, le développement de l'habitat intermédiaire est nécessaire. D'autre part, les prix élevés des terrains rendent l'accession à la propriété complexe pour les ménages jeunes et moins aisés. Il faut donc prévoir de nouvelles formes d'habitat afin de répondre à cette demande.

L'analyse du potentiel d'urbanisation dans le tissu existant a identifié 2,38 hectares de surface pouvant faire l'objet à court et moyen terme d'une densification potentielle. Ce potentiel est faible au regard des évolutions attendues sur la commune.

Ainsi la commune souhaite concrétiser l'ouverture partielle à l'urbanisation de deux zones IIAU qui répondront de façon complémentaire aux besoins de développement pour l'habitat :

- la zone IIAU, située en contiguïté d'une zone IAU (Rue des Romains), aux lieux-dits « Riemen » et « Kehlen », qui lui permet d'envisager un développement urbain maîtrisé, à moyen terme.
(OBJET du Point N°1)
- La zone IIAU en continuité Ouest et nord de la zone IAU des Tuileries au lieu-dit Kurze Neunemorgen **(OBJET du présent Point N2)**

Le site Kurze Neunmorgen :

Le site concerné est composé des terrains encore non urbanisés de l'ancienne carrière d'argile de loess, exploitée autrefois pour la manufacture des Tuileries. Ces terrains historiquement largement excavés ne ressortent plus de la législation des carrières ; ils ont fait l'objet d'un remblaiement qui redonne au site une pente visant à rattraper partiellement le niveau altimétrique de la rue avec le niveau altimétrique des espaces agricoles situés à l'ouest.

Ce rattrapage partiel laisse subsister une zone de rupture topographique qui fait « falaise » sur une hauteur variant selon l'endroit entre 4 et 9 mètres entre la limite du terrain (clôture) et le pied de talus sur un linéaire de 230 mètres, ce dénivelé dans l'état actuel de la topographie, peut être constaté sur une bande d'une largeur moyenne de 12 mètres au plus étroit et de 29 mètres (en deux paliers) au point le plus large.

Au pourtour du site, côté « falaise », les terrains sont clôturés, limitant le risque d'intrusion aux endroits dangereux. Des boisements issus d'un enfrichement naturel sans qualité, sauf exception très ponctuelle, couronnent le site et s'accrochent à la pente. Leur tenue est fragile ; ils ne contribuent pas, du fait de leur mauvaise qualité et de la faible épaisseur concernée, à créer une ligne paysagère intéressante.

Le traitement de cette lisière nord et ouest du site reste cependant un enjeu majeur de son futur aménagement, tant du point de vue de la sécurité (stabilité du talus, tenue et entretien des sols), que de la dimension qualitative à apporter à une transition entre zone urbanisée et terres agricoles.

L'objectif de la modification du zonage est de permettre la poursuite de l'urbanisation du secteur, engagée sous la forme du lotissement « Les Tuileries », d'une surface de 3,17 hectares environ actuellement en cours de commercialisation.

Les premières constructions autorisées sont réalisées, notamment deux immeubles collectifs et plusieurs maisons individuelles ; l'achèvement de ce projet permettra à terme la création de 40 lots environ, dont environ 75 logements, mixant les typologies bâties et intégrant des logements aidés ce qui nous amène à une densité d'au moins 23 logements/ha. Il sera réalisé 25% de logements intermédiaires, dans le respect des orientations du SCOTERS.

Estimation du nombre de logements pouvant être réalisés sur la zone IAU :

Dans le cadre de la consultation du SCOTERS pour la réalisation du lotissement Les Tuileries, celui-ci a rappelé que la densité générées par les nouvelles opérations de logements (toutes opérations confondues : extension, renouvellement urbain, densification) sur la période 2002-2007 dans la communauté de communes de la Région de Brumath, était d'environ 23 logements par hectare.

Le chiffre de référence actuel pour qu'une opération soit compatible avec les objectifs du SCOTERS est la réalisation d'une densité de 25 logements par hectare.

Cet objectif, largement dépassé dans la première tranche du lotissement les Tuileries et qui reste l'objectif cible pour la commune de Mommenheim du fait de son positionnement dans l'armature urbaine et de son accessibilité par les transports collectifs, devrait pouvoir être approché sous condition d'établir le ratio de densité au regard des surfaces réellement aménageables sur les terrains concernés. Il est proposé d'exclure d'emblée une frange en pourtour du site sur laquelle l'enjeu de l'aménagement est prioritairement d'opérer la transition topographique et paysagère. Cette frange aura une largeur variable entre 20 mètres et 5 mètres, selon la topographie du terrain et l'ampleur du talus. Les aménagements de transition pouvant selon les choix techniques et d'usage opérés au stade des études opérationnelles faire partie d'espaces collectifs (gérés par une futur association foncière du lotissement) voire pour certains espaces faire partie du foncier privé cessible mais non constructible du fait des contraintes forte du sites.

Cette frange neutralisée est à considérer comme indispensable sur un linéaire de 230m ; elle représente une superficie de 4600m², soit en conséquence 0,46ha à retrancher de la superficie de la nouvelle zone IAU pour obtenir une surface de référence de 2,33ha – 0,46ha = **1,83ha** de surfaces nettes affectées à l'habitat.

Ainsi, la zone IAU permettra de créer $1,83 \times 25 = 47$ **logements au minimum**.

Compte tenu du rythme constaté de concrétisation des opérations d'aménagement sur le secteur (3 à 4 ans environs), et une fois achevées la première tranche en cours, le **rythme de création généré par le site est de 12 logements par an environ**, à l'horizon 2016.

Mixité et densité de l'habitat :

La zone IAU a vocation à accueillir une **mixité de typologie d'habitation** et en particulier en habitat collectif et intermédiaire complémentaire de l'habitat individuel présent sur la totalité du village. Cette mixité sera également sociale, dans le respect des objectifs du SCOTERS qui fixe pour la commune de Mommenheim la réalisation de 3 logements aidés par an.

3) Modifications apportées au règlement du PLU

Il n'y a pas de modifications autres que celles apportées au point N°1.

4) Nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU en vigueur dispose d'une OAP (**Orientation n°1 [lieux-dits KURZE NEUNMORGEN, HUETTENDOERFER BERG]**) qui a permis le cadrage de l'opération en cours de réalisation en première tranche, cette OAP n'est pas modifiée mais complétée par une OAP relative au traitement qualitatif de la zone et notamment au traitement de la transition topographique et paysagère en lisière de projet.

Elle est désignée : « **Orientation écrite complémentaire à l'OAP n°1 [lieux-dits KURZE NEUNMORGEN]** ». Elle prévoit :

- Une première orientation liée à l'intégration paysagère du projet
- Une seconde orientation liée à la sécurisation du remodelage de la falaise
- Une troisième orientation liée au respect des enjeux de diversité et de mixité du logement

Le DOO du SCOTERS prévoit également de définir les limites au-dessus desquelles l'implantation de constructions et installations devra être réglementé. Ainsi, pour les constructions situées sur les pentes des coteaux, des règles de hauteur devront être édictées afin d'assurer leur intégration dans le paysage. Ces règles veilleront notamment à éviter que des constructions nuisent à la qualité du paysage en dépassant visuellement, la ligne des crêtes. Cette attente est déclinée dans la 1^{ère} orientation.

Le rapport de présentation du PLU comporte une carte du relief, p.21 :



Il faudra donc veiller à préserver tout particulièrement les coteaux en pente forte.

Cette attente est déclinée dans la seconde OAP consacrée à la sécurisation et au remodelage de la falaise.

5) Incidences sur l'environnement

La commune de Mommenheim fait partie de l'aire de reconquête du Hamster commun (*Cricetus cricetus*). Le hamster et son habitat sont protégés en vertu de l'arrêté ministériel du 23 avril 2007. Le pétitionnaire avait sollicité l'avis de l'Etat en septembre 2012.

Le projet se situe sur un couvert défavorable au hamster. Par conséquent, l'analyse de l'impact de ce projet indique que ce dernier n'est pas susceptible de porter atteinte à cette espèce. Le projet a été dispensé d'une étude de l'impact résiduel sur le hamster et son habitat.

Un dossier de Déclaration au titre de la Loi sur l'eau a été réalisé en janvier 2011 et joint au permis d'aménager en zone IAUC ; il prévoit la mise en place de dispositifs permettant le recueil des eaux de ruissellement amont au pourtour du site avec un exutoire dans le réseau interne à l'opération. Les dispositions attendues sont à réaliser à l'intérieur de la zone ; le fossé trouvera sa place dans la frange inconstructible en lisière (représentée dans l'OAPn°1) du site.

Selon la commune, il n'y a pas de risque de coulées de boue sur le secteur.

POINT N°3 : ADAPTER LA REGLEMENTATION DES CONSTRUCTIONS A TOITS PLATS

1) Objectifs de la modification

Dans sa version actuelle, l'article 11 de la zone UA du règlement impose à tous les volumes principaux des bâtiments d'avoir 2 pans principaux symétriques dont les pentes doivent être comprises entre 45° et 52°.

La commune souhaite assouplir cette règle pour les constructions en seconde ligne situées à l'arrière d'une construction existante, afin notamment d'y autoriser les constructions à toiture plate.

Cette disposition permet de valoriser la constructibilité des secondes lignes de la zone UA, tout en préservant le caractère typique des constructions situées en première ligne.

2) Points modifiés

- L'article 11 de la zone UA du règlement est modifié ainsi (**texte souligné gras rouge**) :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

.../...

SECTION 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

.../...

Article 11 UA : Aspect extérieur

.../...

Dispositions particulières

.../...

Les toitures des volumes principaux des bâtiments **situés en première ligne** auront deux pans principaux symétriques et devront avoir des pentes comprises entre 45° et 52°. Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés (coyaux) sont autorisés. Les constructions devront être traitées avec des débords de toiture. Le sens du faîtage doit être parallèle au sens de la façade la plus longue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- **aux toitures des constructions situées en seconde ligne ou à l'arrière d'un bâtiment existant,**
- ~~- des bâtiments annexes qui devront avoir un ou deux pans, dont la pente sera supérieure à 30°.~~
- ~~Les toits plats sont autorisés pour les bâtiments annexes n'excédant pas une emprise au sol de 50 m² et à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,20 mètres.~~
- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

.../...

En raison d'un enjeu architectural en zone UA, la règle modifiée interdira les bâtiments annexes à toits plats en première ligne, mais les autorisera en seconde ligne.

- Le rapport de présentation, page 95, est modifié ainsi (**texte souligné gras rouge**) :

.../...

3.10 Article 11 : Aspect extérieur

.../...

- Respecter une forme et une inclinaison minimum/maximum des toitures :

→ En zone UA, les caractéristiques de forme (à 2 pans principaux symétriques) et d'inclinaison (entre 45°/40° et 52°) des toitures des volumes principaux des bâtiments préconisées pour les nouvelles constructions correspondent aux standards de l'architecture traditionnelle locale qu'il s'agira de préserver **en première ligne**.

L'autorisation de construire avec des quarts de croupe et des pans cassés (coyaux) ainsi que l'obligation de traiter les constructions avec des débords de toitures témoignent de la volonté de s'approcher encore plus du style architectural traditionnel.

3) Pièces modifiées du PLU

- a. Le règlement : article 11 UA (page 15-16) ;
- b. Le rapport de présentation (page 95).

4) Incidences sur l'environnement

Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

POINT N°4 : MODIFIER LA REGLEMENTATION DES CLOTURES

1) Objectifs de la modification

Dans sa version actuelle, l'article 11 de la zone UB du règlement prévoit pour la mise en place de clôtures soit la possibilité d'aménager un mur plein d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (la hauteur totale du dispositif ne pouvant excéder 1,50 m) ; soit l'installation d'un grillage ; soit la plantation d'une haie végétale.

La commune souhaite autoriser l'aménagement de murs pleins sur une hauteur maximale de 1,50 m sur limites séparatives afin de réduire les problèmes de voisinage.

2) Points modifiés

- L'article 11 de la zone UB (p.25-26) du règlement est modifié ainsi (**texte souligné gras rouge**) :

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

.../...

SECTION 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

.../...

Article 11 UB : Aspect extérieur

.../...

Dispositions particulières

.../...

~~soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire~~

~~soit d'un grillage soit d'une haie végétale constituée de plusieurs~~

La hauteur totale de ces dispositifs ne pourra excéder 1,50 m, excepté pour la haie végétale qui ne pourra

Sur limites

- **soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m ;**
- **soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmonté ou grillage non d'un d'un dispositif à claire voie ;**
- **soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ;**
- **soit d'une haie végétale constituée d'une ou plusieurs essences.**

Sur rue

- ~~soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmonté ou grillage~~
non d'un
- d'un dispositif à claire voie ;
- soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ;
-

.../

3) **Pièces modifiées du PLU**

- Le règlement (page 25-26).

4) **Incidences sur l'environnement**

Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

POINT N°5 : ADAPTER LA REGLEMENTATION DE L'INSTALLATION DE PANNEAUX SOLAIRES

1) Objectifs de la modification

Dans sa version actuelle, l'article 11 des zones UA et UB du règlement limite la superficie des panneaux solaires à 70 mètres carrés par logement.

La commune souhaite supprimer cette limitation.

Cette modification a pour but de faciliter la mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Le document d'urbanisme de la commune se rend ainsi compatible avec les orientations du Grenelle de l'environnement.

2) Points modifiés

- L'article 11 de la zone UA, p.16 du règlement est modifié ainsi (**texte souligné gras rouge**) :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

.../...

SECTION 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

.../...

Article 11 UA : Aspect extérieur

.../...

Dispositions particulières

.../...

Les couvertures seront constituées de tuiles ou de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile régionale traditionnelle, de couleur rouge, brun ou noir. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires. ~~dont la superficie est limitée à 70 mètres carrés par logement.~~

- L'article 11 de la zone UB, p.25 du règlement est modifié ainsi (**texte souligné gras rouge**) :

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

.../...

SECTION 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

.../...

Article 11 UB : Aspect extérieur

.../...

Dispositions particulières

.../...

Les couvertures seront constituées de tuiles ou de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile régionale traditionnelle, de couleur rouge, brun ou noir. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires. ~~dont la superficie est limitée à 70 mètres carrés par logement.~~

3) Pièces modifiées du PLU

Le règlement, pages 16 et 25.

4) Incidences sur l'environnement

Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

POINT N°6 : SUPPRIMER DES EMPLACEMENTS RESERVES

Suppression de l'emplacement réservé n°15.

1) Objectifs de la modification

La commune avait prévu au plan de règlement l'emplacement réservé n°15 dans le but de réaliser des travaux d'amélioration de l'accessibilité du cimetière et d'y aménager des places de stationnement.

La commune ayant fait l'acquisition des terrains nécessaires à cet aménagement, l'emplacement réservé peut être supprimé.

2) Points modifiés

- Le plan de règlement au 1/2000

Extrait du plan de règlement avant la modification :



Extrait du plan de règlement après la modification :



- Le rapport de présentation, page 103 :

.../...

[15] Aménagement du cimetière

~~La commune souhaite acquérir le terrain désigné par l'emplacement réservé n°15 pour améliorer l'accessibilité au cimetière et y réaliser notamment des places de stationnement.~~

.../...

3) Pièces modifiées du PLU

- a. Le plan de règlement au 1/2000 ;
- b. Le rapport de présentation (page 103).

4) Incidences sur l'environnement

Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

Suppression de l'emplacement réservé n°17.

1) Objectifs de la modification

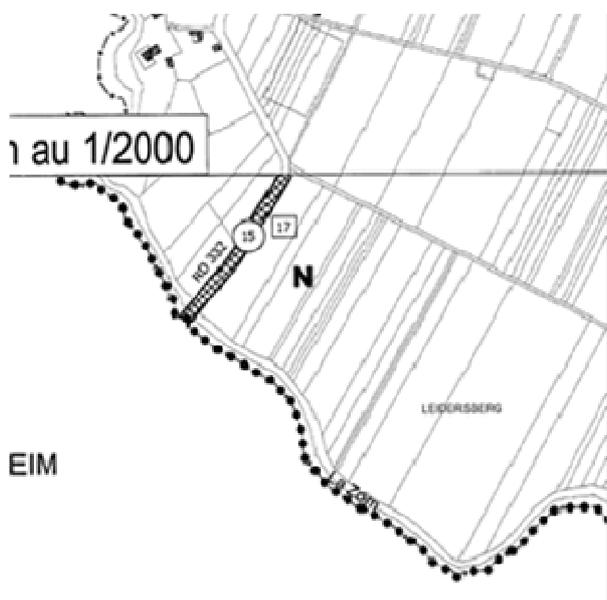
La commune avait prévu au plan de règlement l'emplacement réservé n°17 dans le but de réaliser des aménagements paysagers aux abords de la RD332 en direction de Waltenheim-sur-Zorn.

Les communes de Mommenheim et Waltenheim sur Zorn ont pour projet commun la création d'un bouclage de pistes cyclables entre les deux villages : depuis la desserte des équipements publics au sud de Mommenheim jusqu'à la piste cyclable existante le long du canal de la Marne au Rhin. Entre les deux tronçons existants, une piste cyclable en site propre sera créée.

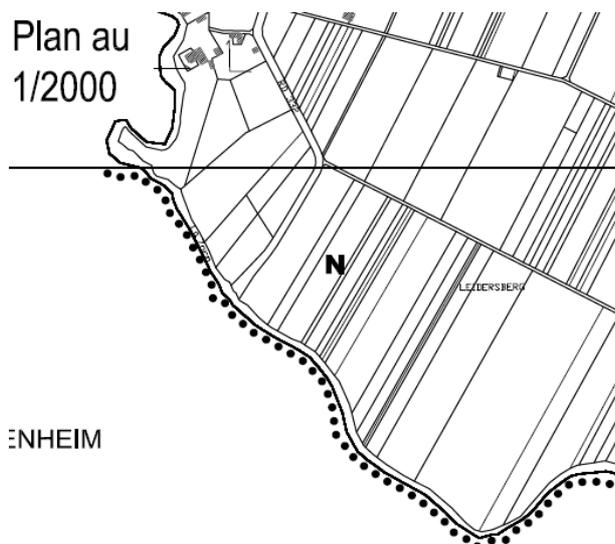
La commune est aujourd'hui en bonne voie pour l'acquisition des terrains. D'ici à l'approbation de la modification du PLU, cet emplacement réservé n'aura plus lieu de figurer dans le PLU.

2) Points modifiés

Extrait du plan de règlement au 1/5000 avant modification :



Extrait du plan de règlement au 1/5000 après modification :



- Le rapport de présentation, page 102, est modifié ainsi (**texte souligné gras rouge**) :

.../...

[17] Reconstitution des dépendances de la voie, et aménagements paysagers

Cet emplacement réservé permettra notamment à la réalisation d'aménagements paysagers aux abords de la RD332 en direction de Waltenheim sur Zorn.

.../...

3) Pièces modifiées du PLU

- a. Le plan de règlement au 1/5000 ;
- b. Le rapport de présentation (page 102).

4) Incidences sur l'environnement

Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

Elle a pour but de créer une nouvelle voie de circulation pour les déplacements cyclables sur le territoire.

POINT N°7 : MODIFIER LA REGLE DE STATIONNEMENT EN Z ONE UA ET UB

1) Objectif de la modification

La règle de stationnement avait été rédigée dans le PLU afin de limiter les places de stationnement le long de la RD 421, mais celle-ci était pénalisante pour des projets de réhabilitation de bâtiments anciens, puisque l'on y observe la présence d'anciens corps de ferme.

L'objectif est de faciliter l'instruction des permis, mais de conserver tout de même des contraintes de stationnement dans le cas de réhabilitation de grandes fermes.

C'est pourquoi il est proposé de distinguer une application de la règle pour l'habitat collectif et l'habitat individuel dans les zones UA, UB et 1AU du PLU.

2) Pièces modifiées

Règle de stationnement avant modification : UA – p17 et UB - p.27

| TYPE D'OCCUPATION DU SOL | NOMBRE DE PLACES (1) |
|--|----------------------|
| Habitations (1) Nombre d'emplacements par tranche entamée de 50 m ² de surface hors œuvre nette (SHON). Nombre de places exigées par tranche de 50 m ² de SHON, au-delà de 300 m ² de SHON Dans ces quotas, 1 place de stationnement pour 100 m ² de SHON entamé, devra être réalisée en extérieur. 1 place supplémentaire sera réalisée en extérieur (pour les visiteurs) par 4 places de stationnement exigées. | 1 2 |

(1) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.

Proposition de modification :

| Type d'occupation du sol | Nombre de places / <i>logement</i> |
|--|--|
| Habitations : - Habitat individuel Par logement - Habitat collectif : Nombre d'emplacements par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher . Nombre de places exigées par tranche de 50 m ² de surface de plancher, au-delà de 300 m ² de surface de plancher . Dans ces quotas, 1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher . entamé, devra être réalisée en extérieur. 1 place supplémentaire sera réalisée en extérieur (pour les visiteurs) par 4 places de stationnement exigées .../... | 3 places dont au moins 1 en accès direct extérieur 1 2 |

3) Incidences sur l'environnement

Le proposition de modification n'a pas d'incidences sur l'environnement.

POINT N°8 : MODIFIER LA REGLE DE HAUTEUR EN ZONE UB

1) Objet de la modification

Il s'agit de corriger une erreur de rédaction à la page 25 du règlement.

2) Modification apportée au PLU

Modification de l'article 10 de la zone UB, p.25 :

Dispositions générales

La hauteur maximale ~~au faîtage~~ ne pourra excéder 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage.
La hauteur maximale des constructions à toiture terrasse (plates) est de 7 mètres à l'acrotère.

3) Incidences sur l'environnement

Cette modification n'a aucune incidence sur l'environnement.

POINT N°9 : MODIFIER LA REDACTION DE LA REGLE D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL EN ZONE AGRICOLE CONSTRUCTIBLE

1) Objet de la modification

La règle relative à l'occupation et l'utilisation du sol admises sous conditions en zone agricole nécessite d'apporter une précision lorsque la situation concerne une exploitation. En effet, la règle actuelle permettrait la construction de deux logements dans le cas où l'exploitation est tenue par deux exploitants à titre principal. La commune souhaite préciser qu'il ne sera autorisé qu'un seul logement par exploitation, afin d'éviter les conflits d'usage ultérieurement, en cas de changement de propriétaire et surtout afin de limiter le mitage de l'espace agricole.

2) Modification apportée au PLU

Modification de l'article 2 de la zone A, p.60 :

Dans le secteur de zone Ac :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à condition que ces constructions soient situées sur le même site d'exploitation, à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation.

La construction de logement est autorisée, à condition que l'activité agricole soit exercée par un exploitant actif à titre principal. Toutefois, la construction est limitée à une seule construction d'habitation susceptible d'accueillir plus d'un seul logement de fonction.

Les constructions à usage d'habitation doivent être situées à proximité des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ou concomitante.

Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan « Annexes », de part et d'autre de l'Autoroute A4, de la RD421, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit et admises par le présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

3) Incidences sur l'environnement

Cette modification n'a aucune incidence sur l'environnement.

POINT N°10 : MODIFIER LA REGLE DES PENTES DE TOITURES EN ZONE AGRICOLE CONSTRUCTIBLE

1) Objet de la modification

La règle relative à l'aspect extérieur des constructions en zone agricole (article 11) précise que les toitures des constructions doivent avoir des pentes comprises entre 10° et 25°, à la page 61. Cela n'est pas adapté aux constructions à usage d'habitation qui pourront être autorisées dans la zone agricole.

La modification permet de distinguer la règle pour les bâtiments agricoles et pour les habitations. Pour les bâtiments d'exploitation, les toitures plates et ayant une pente jusqu'à 25° sont désormais autorisées. Pour les habitations, les toitures devront respecter une pente plus traditionnelle, comprise entre 45° et 52°.

2) Modification apportée au PLU

Modification de l'article 11 A, page 63 du règlement :

Article 11 A : Aspect extérieur

Les remblais ne pourront pas excéder une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

~~Les toitures des constructions devront avoir des pentes minimales de 10°.~~

~~Les toitures des constructions devront avoir des pentes maximales de 25°.~~

Les toitures des volumes principaux des bâtiments agricoles auront une pente comprise entre 0° et 25°.

Les toitures des volumes principaux des habitations auront deux pans principaux symétriques et devront avoir des pentes comprises entre 45° et 52°.

(...)

3) Incidences sur l'environnement

Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

POINT N°1 : IDENTIFIER LE BATI REMARQUABLE DANS LE CENTRE

1) Objet de la modification

La commune de Mommenheim bénéficie de la présence de nombreuses constructions ayant un intérêt patrimonial et architectural (corps de ferme). Le permis de démolir n'avait pas été instauré lors de l'élaboration du PLU. La commune a instauré le permis de démolir par délibération en date du 13/05/2008.

Toutefois, en cas de dépôt d'un permis de démolir aujourd'hui, rien ne permettrait à la commune d'interdire la démolition de l'une de ces constructions.

La commune souhaiterait identifier ces bâtiments remarquables dans le rapport de présentation du PLU.

La liste a été élaborée sur la base de la base de données Mérimée, mise en œuvre par la direction de l'Architecture et du Patrimoine.

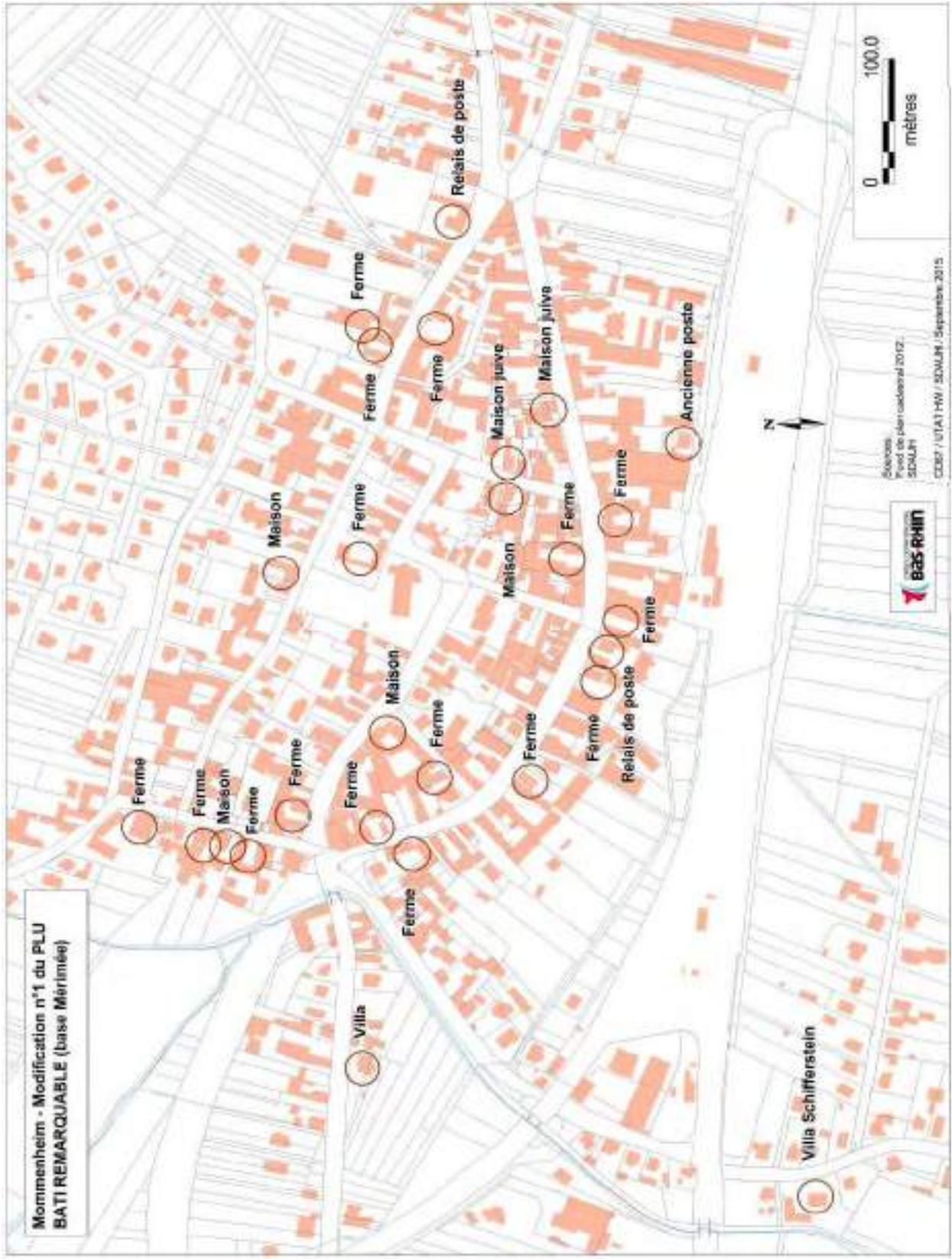
2) Modification apportée au PLU

Cette liste est ajoutée à la page 56 du rapport de présentation, ainsi que la carte de localisation (cf. page suivante) :

| Adresse | Type | Date |
|-------------------------|---------------------|--------------------------|
| 7 rue de L'Eglise | Ferme | 17 ^{ème} siècle |
| Rue de la Gare | Ancienne Poste | 19 ^{ème} siècle |
| 30 rue Leclerc | Ferme | 18 ^{ème} siècle |
| 32 rue Leclerc | Ferme | 17 ^{ème} siècle |
| 36 rue Leclerc | Relais de Poste | 17 ^{ème} siècle |
| 4 rue Leclerc | Ferme | 19 ^{ème} siècle |
| 44 rue Leclerc | Ferme | 18 ^{ème} siècle |
| 49 rue Leclerc | Maison juive | 18 ^{ème} siècle |
| 1 rue de Gaulle | Ferme | 18 ^{ème} siècle |
| 10 rue de Gaulle | Ferme | 18 ^{ème} siècle |
| 6 rue des Juifs | Maison | 18 ^{ème} siècle |
| 7 rue des Juifs | Maison juive | 18 ^{ème} siècle |
| 15 rue de la Liberté | Ferme | 18 ^{ème} siècle |
| 19 rue de la Liberté | Ferme | 18 ^{ème} siècle |
| 9 rue de la Liberté | Maison | 19 ^{ème} siècle |
| 13 rue Foch | Ferme | 18 ^{ème} siècle |
| 20 rue Foch | Ferme | 18 ^{ème} siècle |
| 22 rue Foch | Ferme | 19 ^{ème} siècle |
| 24 rue du Moulin | Villa SCHIFFERSTEIN | 19 ^{ème} siècle |
| 1 rue de la Paix | Ferme | 19 ^{ème} siècle |
| 33 rue de la République | Maison | 19 ^{ème} siècle |
| 8 rue Foch | Relais de Poste | 18 ^{ème} siècle |
| 37 rue Leclerc | Ferme | 19 ^{ème} siècle |
| 13, rue de Saverne | Villa | 20 ^{ème} siècle |
| 5 rue de la Liberté | Ferme | 19 ^{ème} siècle |
| 5 rue Leclerc | Ferme | 19 ^{ème} siècle |
| 22 rue Leclerc | Ferme | 18 ^{ème} siècle |

3) Incidences sur l'environnement

Cette modification n'a pas d'incidences sur l'environnement.



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MOMMENHEIM

NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION

| | |
|------------|-------------------|
| 10/05/2011 | Approbation |
| 10/05/2016 | Modification n° 1 |
| 27/03/2017 | Mise à jour n° 1 |

MODIFICATION N°2

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil communautaire du 24 juin 2021



A Haguenau
Le 24 juin 2021

Le Vice-Président
Jean-Lucien NETZER



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DE**

HAGUENAU

COMMUNE DE

MOMMENHEIM

NOTE DE PRESENTATION

(à annexer au rapport de présentation)

Communauté d'agglomération de Haguenau

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOMMENHEIM Modification n°2

Notice de Présentation

Destinée à être annexée au rapport de présentation

Sommaire

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | INTRODUCTION | 3 |
| 2. | CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE..... | 4 |
| 2.1. | Sur le choix de la procédure | 4 |
| 2.2. | Sur le déroulement de la procédure..... | 4 |
| 3. | OBJET n°1 : Assouplissement des règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | 5 |
| 3.1. | Point 1a : Assouplissement des règles d'implantation..... | 5 |
| 3.1.1. | Objectifs de la modification..... | 5 |
| 3.1.2. | Points modifiés | 5 |
| 3.2. | Point 1b : Assouplissement des règles sur les aspects extérieurs | 9 |
| 3.2.1. | Objectifs de la modification..... | 9 |
| 3.2.2. | Points modifiés | 10 |
| 4. | OBJET n°2 : Clarification de la règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UA et UB..... | 14 |
| 4.1. | Objectifs de la modification..... | 14 |
| 4.2. | Points modifiés | 14 |
| 5. | OBJET 3 : Assouplissement des règles d'implantation pour les annexes..... | 15 |
| 5.1. | Objectifs de la modification..... | 15 |
| 5.2. | Points modifiés | 16 |
| 6. | OBJET 4 : Assouplissement en zone UA, UB et IAU de la règle concernant les matériaux de couverture pour les annexes..... | 18 |
| 6.1. | Objectifs de la modification..... | 18 |
| 6.2. | Points modifiés | 18 |
| 7. | OBJET 5 : Modification des règles concernant la hauteur des remblais..... | 19 |
| 7.1. | Objectifs de la modification..... | 19 |
| 7.2. | Points modifiés | 19 |
| 8. | OBJET 6 : Complément à la règle concernant les façades en zone UA et UB..... | 21 |
| 8.1. | Objectifs de la modification..... | 21 |
| 8.2. | Points modifiés | 21 |
| 9. | OBJET 7 : Permettre l'implantation de piscines d'exposition en zone UX | 22 |
| 9.1. | Objectifs de la modification..... | 22 |
| 9.2. | Points modifiés | 22 |
| 10. | OBJET 8 : Assouplir les règles d'implantation en zone UX pour les annexes liées aux logements autorisés..... | 22 |
| 10.1. | Objectifs de la modification..... | 22 |
| 10.2. | Points modifiés | 23 |
| 11. | OBJET 9 : Clarification de la règle concernant la hauteur maximale des constructions en zone UA et UB..... | 24 |
| 11.1. | Objectifs de la modification..... | 24 |
| 11.2. | Points modifiés | 24 |
| 12. | OBJET 10 : Modification du glossaire présent dans l'article 4 des dispositions générales | 24 |
| 12.1. | Objectifs de la modification..... | 24 |
| 12.2. | Points modifiés | 25 |
| 13. | OBJET 11 : Remplacement dans le règlement du terme « bâtiment » par « construction » | 26 |
| 13.1. | Objectifs de la modification..... | 26 |
| 13.2. | Points modifiés | 26 |
| 14. | OBJET 12 : Rectification d'une erreur matérielle concernant la règle sur le nombre de stationnements en zone UA | 26 |
| 14.1. | Objectifs de la modification..... | 26 |
| 14.2. | Points modifiés | 27 |

| | | |
|---------|--|----|
| 15. | OBJET 13 : Rectification d'erreurs matérielles lors de l'édification du règlement consolidé..... | 28 |
| 15.1. | Objectifs de la modification..... | 28 |
| 15.2. | Points modifiés | 28 |
| 16. | OBJET 14 : Modification du zonage rue du Moulin | 30 |
| 16.1. | Objectifs de la modification..... | 30 |
| 16.2. | Points modifiés | 30 |
| 17. | PRISE EN COMPTE DE NATURA 2000 ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX | 33 |
| 17.1. | Prise en compte de Natura 2000 | 33 |
| 17.2. | Incidences sur les autres éléments environnementaux | 33 |
| 17.2.1. | Les incidences sur les écosystèmes | 33 |
| 17.2.2. | Les incidences sur la santé humaine | 34 |
| 17.2.3. | Les incidences sur le paysage | 34 |
| 17.2.4. | Bilan de l'impact de la modification n°2 du PLU sur l'environnement | 34 |

1. INTRODUCTION

La Commune de Mommenheim a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal en date du 10 mai 2011 et modifié le 10 mai 2016.

Afin de permettre l'adaptation du document aux nécessités liées à la réglementation et aux projets de la commune, cette dernière fait appel à une deuxième procédure de modification de son PLU pour :

1. Assouplissement des règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
2. Clarification de la règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UA et UB
3. Assouplissement des règles d'implantation pour les annexes
4. Assouplissement en zone UA, UB et IAU de la règle concernant les matériaux de couverture pour les annexes
5. Modification des règles concernant la hauteur des remblais
6. Complément à la règle concernant les façades en zone UA et UB
7. Permettre l'implantation de piscines d'exposition en zone UX
8. Assouplir les règles d'implantation en zone UX pour les annexes liées aux logements autorisés
9. Clarification de la règle concernant la hauteur maximale des constructions en zone UA et UB
10. Modification du glossaire présent dans l'article 4 des dispositions générales
11. Remplacement dans le règlement du terme « bâtiment » par « construction »
12. Rectification d'une erreur matérielle concernant la règle sur le nombre de stationnements en zone UA
13. Rectification d'erreurs matérielles lors de l'édification du règlement consolidé
14. Modification du zonage rue du Moulin

Les pièces suivantes du PLU vont ainsi être modifiées :

- Le règlement
- Le plan de règlement au 1/2000
- Le tableau de désignation et des surfaces des zones, issu du rapport de présentation

2. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

La présente notice explicative a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°2 du PLU de Mommenheim et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

2.1. Sur le choix de la procédure

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 d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

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 décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de la Communauté d'Agglomération de Haguenau qui établit le projet de modification.

2.2. Sur le déroulement de la procédure

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au Chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental, au Président du PETR d'Alsace du Nord, ainsi qu'aux organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.

Selon l'article L 153-41 du Code de l'urbanisme, « *lorsque le projet de modification 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,*

il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L123-6, le maire. »

C'est pourquoi le projet de modification n°2 du PLU de Mommenheim nécessite une enquête publique conformément à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification sera approuvé par le Conseil Communautaire, après recueil de l'avis du conseil municipal de Mommenheim conformément à l'article L.5211-57 du CGCT.

3. OBJET n°1 : Assouplissement des règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

3.1. Point 1a : Assouplissement des règles d'implantation

3.1.1. Objectifs de la modification

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs telles qu'une école, un périscolaire ou une mairie sont des équipements au gabarit spécifique qui nécessite par conséquent des règles d'implantation plus souples. A titre d'exemple, la commune de Mommenheim souhaite pouvoir mettre en accessibilité l'ensemble de ses bâtiments publics. Au vu de l'implantation de ces derniers, il s'avère nécessaire de modifier les règles d'implantation pour permettre ces travaux. De même, la commune a pour projet de construire une nouvelle école dans la zone IAU située au lieu-dit Riemen. Vu la configuration de ce secteur, il s'avère nécessaire d'y assouplir les règles d'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par conséquent la commune de Mommenheim souhaite assouplir les règles d'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

3.1.2. Points modifiés

- Les articles 7 UA, 9 UA, 10 UA, 6 UB, 7 UB, 9 UB, 10 UB, 6 IAU, 7 IAU et 9 IAU du règlement sont ainsi modifiés :

| Extrait du règlement en vigueur | Extrait du règlement après modification du PLU |
|---|---|
| Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...] Dispositions particulières Ces règles ne s'appliquent pas : <ul style="list-style-type: none">- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative.- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités 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. | Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...] Dispositions particulières Ces règles ne s'appliquent pas : <ul style="list-style-type: none">- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative.- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités 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.- aux annexes ne dépassant pas 3m de hauteur et 20m² d'emprise au sol ni aux piscines qui doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 1 mètre |

| | |
|--|--|
| | <p>par rapport aux limites, *1</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit en Schlupf, soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites. |
| <p>Article 9 UA : Emprise au sol</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre d'un bâtiment non conforme aux prescriptions du présent article : dans ce cas, l'implantation de la construction préexistante pourra être conservée.</p> | <p>Article 9 UA : Emprise au sol</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la reconstruction après sinistre d'une construction *2 non conforme aux prescriptions du présent article : dans ce cas, l'implantation de la construction préexistante pourra être conservée. - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. |
| <p>Article 10 UA : Hauteur des constructions</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension ou l'adaptation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la hauteur d'origine.</p> | <p>Article 10 UA : Hauteur des constructions</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'aménagement, l'extension ou l'adaptation une construction *2 existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la hauteur d'origine. - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur est limitée à 14 mètres au faîtage. |
| <p>Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités 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, - aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. - aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...), | <p>Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités 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, - aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. - aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...), |

| | |
|---|--|
| <p>qui peuvent s'implanter à une distance maximale de 0.80 mètre.</p> | <p>qui peuvent s'implanter à une distance maximale de 0.80 mètre.</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux annexes ne dépassant pas 3m de hauteur et 20m² d'emprise au sol ni aux piscines qui doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites des voies et emprises publiques, *1 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites des voies et emprises publiques. |
| <p>Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités 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>Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités 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. - aux annexes ne dépassant pas 3m de hauteur et 20m² d'emprise au sol ni aux piscines qui doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites, *1 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites. |
| <p>Article 9 UB : Emprise au sol</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle.</p> | <p>Article 9 UB : Emprise au sol</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à |

| | |
|---|--|
| | <p>cette règle.</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif |
| <p>Article 10 UB : Hauteur des constructions</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités 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>Article 10 UB : Hauteur des constructions</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités 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. - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif |
| <p>Article 6 IAU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc..., qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,80 mètre de l'alignement, - aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant, - aux constructions annexes. | <p>Article 6 IAU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc..., qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,80 mètre de l'alignement, - aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant, - aux constructions annexes. - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites des voies et emprises publiques. |
| <p>Article 7 IAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Cette règle ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc..., qui peuvent s'implanter à une | <p>Article 7 IAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Cette règle ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc..., qui peuvent s'implanter à une |

| | |
|--|--|
| <p>distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cas d'implantation de deux constructions jointives de part et d'autre de la même limite séparative et où la hauteur des pignons doit respecter les limites de hauteur indiquées dans l'article 10 du présent règlement, - dans le cas de constructions à toitures plates qui doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites. | <p>distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cas d'implantation de deux constructions jointives de part et d'autre de la même limite séparative et où la hauteur des pignons doit respecter les limites de hauteur indiquées dans l'article 10 du présent règlement, - dans le cas de constructions à toitures plates qui doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites. - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites. |
| <p>Article 9 IAU : Emprise au sol</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions générale</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie du terrain.</p> | <p>Article 9 IAU : Emprise au sol</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions générale</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie du terrain.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80% de la superficie du terrain.</p> |

*1 Voir modification apportée dans l'objet n°3 de la présente modification

*2 Voir modification apportée dans l'objet n°11 de la présente modification

3.2. Point 1b : Assouplissement des règles sur les aspects extérieurs

3.2.1. Objectifs de la modification

Comme l'explique le rapport de présentation en p. 94, l'article 11 « a pour finalité de réglementer le traitement des aspects extérieurs (forme, matériaux, couleurs...) des constructions et de leurs éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, accès...), ceci afin de préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles, paysagères, l'homogénéité ou une certaine harmonie générale d'une unité urbaine [...] ». »

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles qu'une école, un périscolaire ou une mairie sont des équipements nécessaires pour le public et qui doivent être un repère dans le paysage urbain. Ces constructions et installation peuvent également mériter un traitement particulier en terme de règles d'urbanisme du fait de leur nature spécifique, à l'exemple d'une caserne de pompier. De ce fait, et sans pour autant remettre en cause l'harmonie générale de l'unité urbaine, il est nécessaire d'apporter plus de souplesse dans la réglementation du traitement de l'aspect extérieur de ces équipements.

La commune de Mommenheim souhaite par conséquent modifier la réglementation de l'article 11UA afin d'exempter les équipements publics et d'intérêt collectifs de ces règles. Cette exemption aux règles des dispositions particulières de l'article 11 ne les exempte pas pour autant de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme qui permet de garantir une intégration urbaine en adéquation avec le milieu urbain environnant (notion reprise dans les dispositions générales de ces articles du règlement).

3.2.2. Points modifiés

➤ Les articles 11 UA, 11 UB et 11 IAU du règlement sont ainsi modifiés :

| Extrait du règlement en vigueur | Extrait du règlement après modification du PLU |
|--|--|
| <p>Article 11 UA : Aspects extérieurs</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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>Dispositions particulières</p> <p>Les remblais ne pourront pas excéder une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.</p> <p>Les toitures des volumes principaux des bâtiments situés en première ligne auront deux pans principaux symétriques et devront avoir des pentes comprises entre 45° et 52°. Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés (coyaux) sont autorisés. Les constructions devront être traitées avec des débords de toiture. Le sens du faîtage doit être parallèle au sens de la façade la plus longue.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des constructions situées en seconde ligne et à l'arrière d'un bâtiment existant. - à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante. <p>Les couvertures seront constituées de tuiles ou de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile régionale traditionnelle, de couleur rouge, brun ou noir. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires.</p> <p>Orientation des constructions : les bâtiments principaux en fond de cour devront s'implanter avec le long pan parallèle à la voie.</p> <p>Les façades :</p> | <p>Article 11 UA : Aspects extérieurs</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions *4 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>Dispositions particulières</p> <p>Les remblais ne pourront pas excéder une hauteur de 1 mètre *2 par rapport au terrain naturel.</p> <p>Les toitures des volumes principaux des constructions *4 situés en première ligne auront deux pans principaux symétriques et devront avoir des pentes comprises entre 45° et 52°. Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés (coyaux) sont autorisés. Les constructions devront être traitées avec des débords de toiture. Le sens du faîtage doit être parallèle au sens de la façade la plus longue.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des constructions situées en seconde ligne et à l'arrière d'un bâtiment existant. - à l'aménagement ou à l'extension des constructions *4 existantes ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante. <p>Les couvertures seront constituées de tuiles ou de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile régionale traditionnelle, de couleur rouge, brun ou noir. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux vérandas - aux panneaux solaires - aux annexes à toiture plate autorisées. *4 <p>Orientation des constructions : les constructions principales *4 en fond de cour devront s'implanter avec</p> |

| | |
|--|--|
| <p>- l'utilisation de couleurs vives est interdite, - seuls les bardages bois verticaux sont autorisés.</p> <p>Les clôtures sur le domaine public : les clôtures assureront la continuité du front bâti. Elles seront composées soit d'un mur plein en maçonnerie accompagné éventuellement d'un porche, soit d'un soubassement en maçonnerie surmonté d'une palissade avec un bardage vertical. La hauteur minimale des clôtures est fixée à 1,5 mètre.</p> <p>Les clôtures sur limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2 mètres.</p> <p>Les bâtiments : Aucun bâtiment ne devra avoir une longueur supérieure à 25 mètres. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhabilitation et/ou rénovation d'une construction existante.</p> | <p>le long pan parallèle à la voie.</p> <p>Les façades :</p> <p>- l'utilisation de couleurs vives et sombres est interdite*3</p> <p>- seuls les bardages bois verticaux sont autorisés.</p> <p>Les clôtures sur le domaine public : les clôtures assureront la continuité du front bâti. Elles seront composées soit d'un mur plein en maçonnerie accompagné éventuellement d'un porche, soit d'un soubassement en maçonnerie surmonté d'une palissade avec un bardage vertical. La hauteur minimale des clôtures est fixée à 1,5 mètre.</p> <p>Les clôtures sur limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2 mètres.</p> <p>Les constructions *4 : Aucune construction *4 ne devra avoir une longueur supérieure à 25 mètres. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhabilitation et/ou rénovation d'une construction existante.</p> <p>L'ensemble de ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> |
| <p>Article 11 UB : Aspects extérieurs</p> <hr/> <p>Dispositions générales</p> <p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 et aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Les remblais ne pourront pas excéder une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.</p> <p>Les bardages de toute nature sont interdits, sauf pour les bâtiments annexes pour lesquels un bardage bois de teinte sombre pourra être autorisé.</p> <p>Les toitures des volumes principaux des bâtiments devront avoir des pentes de 52° maximum. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des bâtiments annexes qui devront avoir un ou deux pans, dont la pente sera supérieure à 30°. Les toits plats sont autorisés pour les bâtiments annexes n'excédant pas une emprise au sol de 50 m² et à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,20 mètres. - à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la | <p>Article 11 UB : Aspects extérieurs</p> <hr/> <p>Dispositions générales</p> <p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions *4 ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Les remblais ne pourront pas excéder une hauteur de 1 mètre *2 par rapport au terrain naturel.</p> <p>Les bardages de toute nature sont interdits, sauf pour les constructions *4 annexes pour lesquels un bardage bois de teinte sombre pourra être autorisé.</p> <p>Les toitures des volumes principaux des constructions *4 devront avoir des pentes de 52° maximum. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des constructions *4 annexes qui devront avoir un ou deux pans, dont la pente sera supérieure à 30°. Les toits plats sont autorisés pour les constructions *4 annexes n'excédant pas une emprise au sol de 50 m² et à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,20 mètres. - à l'aménagement ou à l'extension des constructions *4 existantes ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la |

| | |
|---|---|
| <p>situation existante.</p> <p>Les couvertures seront constituées de tuiles ou de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile régionale traditionnelle, de couleur rouge, brun ou noir. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux panneaux solaires.</p> <p>Couleur des façades : L'utilisation de couleurs vives est interdite.</p> <p>Les clôtures :</p> <p>La hauteur totale de ces dispositifs ne pourra excéder 1,50 m, excepté pour la haie végétale qui ne pourra excéder 2 mètres.</p> <p><u>Sur limites séparatives</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m ; - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ; - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ; - soit d'une haie végétale constituée d'une ou plusieurs essences. <p><u>Sur rue</u> :</p> <p>soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ; - soit d'une haie végétale constituée d'une ou plusieurs essences. | <p>situation existante.</p> <p>Les couvertures seront constituées de tuiles ou de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile régionale traditionnelle, de couleur rouge, brun ou noir. Cette disposition ne s'applique</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux vérandas - aux panneaux solaires - aux annexes à toiture plate autorisées, - aux annexes à pan(s) situées en seconde ligne pour lesquelles la couverture sera de couleur rouge, brun ou noir. *1 <p>Couleur des façades : L'utilisation de couleurs vives et sombres est interdite*3.</p> <p>Les clôtures :</p> <p>La hauteur totale de ces dispositifs ne pourra excéder 1,50 m, excepté pour la haie végétale qui ne pourra excéder 2 mètres.</p> <p><u>Sur limites séparatives</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m ; - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ; - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ; - soit d'une haie végétale constituée d'une ou plusieurs essences. <p><u>Sur rue</u> :</p> <p>soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ; - soit d'une haie végétale constituée d'une ou plusieurs essences. <p>L'ensemble de ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> |
| <p>Article 11 IAU : Aspects extérieurs</p> <p>Les remblais ne pourront pas excéder une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.</p> <p>Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans ayant des pentes comprises entre 40° et 50°. Les quarts de croupes ainsi que les pans coupés sont autorisés. Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, terrasse accessible, etc.) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle de toiture pour : les vérandas et les toitures végétalisées.</p> <p>Les toitures plates sont autorisées.</p> <p>Les façades constituées de rondins en bois sont interdites.</p> <p>Les couvertures seront constituées de tuiles ou de</p> | <p>Article 11 IAU : Aspects extérieurs</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions *4 ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Les remblais ne pourront pas excéder une hauteur de 1 mètre *2 par rapport au terrain naturel.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.</p> <p>Les toitures des volumes principaux des constructions *4 auront deux pans ayant des pentes comprises entre</p> |

| | |
|---|---|
| <p>matériaux dont l'aspect rappellera la tuile régionale traditionnelle, de couleur rouge, brun ou noir. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux panneaux solaires dont la superficie est limitée à 70 mètres carrés par logement ainsi qu'aux toitures terrasses (plates).</p> <p>Les clôtures : La hauteur totale de ces dispositifs ne pourra excéder 1,50 m, excepté pour la haie végétale qui ne pourra excéder 2 mètres.</p> <p><u>Sur limites séparatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m ; soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ; - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ; - soit d'une haie végétale constituée d'une ou de plusieurs essences. <p><u>Sur rue :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ; - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ; - soit d'une haie végétale constituée d'une ou de plusieurs essences. | <p>40° et 50°. Les quarts de croupes ainsi que les pans coupés sont autorisés. Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, terrasse accessible, etc.) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume de la construction *4 principale.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle de toiture pour : les vérandas et les toitures végétalisées.</p> <p>Les toitures plates sont autorisées.</p> <p>Les façades constituées de rondins en bois sont interdites.</p> <p>Les couvertures seront constituées de tuiles ou de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile régionale traditionnelle, de couleur rouge, brun ou noir. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux vérandas, - aux panneaux solaires dont la superficie est limitée à 70 mètres carrés par logement ainsi qu'aux toitures terrasses (plates). - aux annexes à pan(s) situées en seconde ligne pour lesquelles la couverture sera de couleur rouge, brun ou noir. *1 <p>Les clôtures : La hauteur totale de ces dispositifs ne pourra excéder 1,50 m, excepté pour la haie végétale qui ne pourra excéder 2 mètres.</p> <p><u>Sur limites séparatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m ; soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ; - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ; - soit d'une haie végétale constituée d'une ou de plusieurs essences. <p><u>Sur rue :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ; - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ; - soit d'une haie végétale constituée d'une ou de plusieurs essences. <p>L'ensemble de ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> |
|---|---|

*1 Voir modification apportée dans l'objet n°4 de la présente modification

*2 Voir modification apportée dans l'objet n°5 de la présente modification

*3 Voir modification apportée dans l'objet n°6 de la présente modification

*4 Voir modification apportée dans l'objet n°11 de la présente modification

4. OBJET n°2 : Clarification de la règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UA et UB

4.1. Objectifs de la modification

La commune de Mommenheim souhaite clarifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques lorsque la construction se situe à l'angle de 2 voies. La commune de Mommenheim souhaite ainsi procéder comme pour la zone IAU, à savoir préciser que cette règle s'applique par rapport à la voie où se situe la façade principale.

4.2. Points modifiés

- Les articles 6 UA et 6 UB du règlement sont ainsi modifiés :

| Extrait du règlement en vigueur | Extrait du règlement après modification du PLU |
|---|---|
| <p>Article 6 UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Dispositions générales L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Les bâtiments doivent être implantés soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, soit sur la ligne des constructions existantes. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, les constructions pourront soit être alignées sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantées entre la limite d'emprise publique et le bâtiment le plus éloigné de cette limite, sans pouvoir excéder 3 mètres par rapport à l'alignement. Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture et des auvents traditionnels sur les maisons à colombage. En cas de recul de la façade, une clôture doit être édifiée en limite de la voie. Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6 (six) mètres à compter des berges des fossés et cours d'eaux.</p> | <p>Article 6 UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Dispositions générales L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Les constructions *1 doivent être implantées soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, soit sur la ligne des constructions existantes. En cas de décrochement entre les constructions * qui l'encadrent, les constructions pourront soit être alignées sur l'un ou l'autre de ces constructions *, soit être implantées entre la limite d'emprise publique et la construction * la plus éloignée de cette limite, sans pouvoir excéder 3 mètres par rapport à l'alignement. Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, l'implantation est calculée par rapport à la voie où se situe la façade principale. Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture et des auvents traditionnels sur les maisons à colombage. En cas de recul de la façade, une clôture doit être édifiée en limite de la voie. Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6 (six) mètres à compter des berges des fossés et cours d'eaux.</p> |

| Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques |
|---|---|
| <p>Dispositions générales</p> <p>Les bâtiments doivent être implantés sur la ligne des constructions existantes, et doivent être édifiés dans une bande comprise entre la limite d'emprise publique et 40 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Au-delà d'une distance de 40 mètres comptée depuis les limites d'emprises publiques, seules pourront s'implanter les constructions d'activités, les abris de jardin et les piscines.</p> <p>Pour la zone UB située entre la rue de Saverne et la RD 421, la profondeur de 40 mètre constructible est calculée à partir de la rue de Saverne.</p> <p>En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites, sans pouvoir excéder 5 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les bâtiments principaux devront être implantés à une distance maximale de 5 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter des berges des fossés et cours d'eau.</p> | <p>Dispositions générales</p> <p>Les constructions * doivent être implantés sur la ligne des constructions existantes, et doivent être édifiés dans une bande comprise entre la limite d'emprise publique et 40 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Au-delà d'une distance de 40 mètres comptée depuis les limites d'emprises publiques, seules pourront s'implanter les constructions d'activités, les abris de jardin et les piscines.</p> <p>Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, l'implantation est calculée par rapport à la voie où se situe la façade principale.</p> <p>Pour la zone UB située entre la rue de Saverne et la RD 421, la profondeur de 40 mètre constructible est calculée à partir de la rue de Saverne.</p> <p>En cas de décrochement entre les constructions * qui l'encadrent, la construction * pourra être aligné soit sur l'une ou l'autre de ces constructions *, soit être implantée entre ces deux limites, sans pouvoir excéder 5 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les constructions * principales devront être implantés à une distance maximale de 5 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter des berges des fossés et cours d'eau.</p> |

* Voir modification apportée dans l'objet n°11 de la présente modification

5. OBJET 3 : Assouplissement des règles d'implantation pour les annexes

5.1. Objectifs de la modification

L'article 7 UA prévoit l'implantation des constructions sur au moins une limite séparative latérale afin de favoriser l'effet de rue caractéristique du centre ancien. Cette disposition s'applique par conséquent à toute construction, y compris les annexes ou les piscines, ce qui peut poser des problèmes de voisinage.

La commune de Mommenheim souhaite par conséquent exempter les piscines ainsi que les annexes ne dépassant pas 3 m de hauteur et 20 m² d'emprise au sol de cette règle.

De la même manière et dans un souci d'équité de traitement concernant ces petites constructions entre les différentes zones, la commune de Mommenheim souhaite

exempter les piscines ainsi que les annexes ne dépassant pas 3 m de hauteur et 20 m² d'emprise au sol de cette règle dans la zone UB.

La commune du Mommenheim souhaite également pour ces annexes assouplir la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone UB afin de permettre par exemple l'implantation de carports ou de petits garages sur l'avant d'unité foncière, au droit du domaine public.

5.2. Points modifiés

➤ Les articles 7 UA, 6UB et 7 UB du règlement sont ainsi modifiés :

| Extrait du règlement en vigueur | Extrait du règlement après modification du PLU |
|---|---|
| <p>Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <hr/> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative. - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités 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>Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <hr/> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative. - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités 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, - aux annexes ne dépassant pas 3m de hauteur et 20m² d'emprise au sol ni aux piscines qui doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites, - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit en Schlupf, soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites.* |
| <p>Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <hr/> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> | <p>Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <hr/> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> |

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités 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, - aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. - aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...), qui peuvent s'implanter à une distance maximale de 0.80 mètre. | <ul style="list-style-type: none"> - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités 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, - aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. - aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...), qui peuvent s'implanter à une distance maximale de 0.80 mètre. - aux annexes ne dépassant pas 3m de hauteur et 20m² d'emprise au sol ni aux piscines qui doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites des voies et emprises publiques, - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites des voies et emprises publiques. * |
| <p align="center">Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> | <p align="center">Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> |
| <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités 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>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités 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. - aux annexes ne dépassant pas 3m de hauteur et 20m² d'emprise au sol ni aux piscines qui doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites, - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites. * |

* Voir modification apportée dans l'objet n°1 de la présente modification

6. OBJET 4 : Assouplissement en zone UA, UB et IAU de la règle concernant les matériaux de couverture pour les annexes

6.1. Objectifs de la modification

Dans les zones UA, UB et IAU, l'article 11 régit l'aspect des couvertures dans un objectif de respect de l'architecture locale. Pour autant, certaines constructions ou installations ne peuvent respecter ces dispositions pour des raisons techniques. L'article 11UA exempté ainsi de la règle les panneaux solaires et les vérandas. La commune de Mommenheim souhaite élargir pour la même raison cette exemption aux annexes à toiture plates lorsqu'elles sont autorisées dans l'ensemble de ces zones.

La commune de Mommenheim souhaite également exempter les annexes à pans situées en 2nde ligne dans les zones UB et IAU, tout en maintenant l'obligation d'une couverture de couleur rouge, brun ou noir afin de garantir l'intégration urbaine de ces annexes.

6.2. Points modifiés

- Les articles 11 UA, 11 UB et 11 IAU du règlement sont ainsi modifiés :

| Extrait du règlement en vigueur | Extrait du règlement après modification du PLU |
|--|---|
| <p>Article 11 UA : Aspects extérieurs</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>[...]</p> <p>Les couvertures seront constituées de tuiles ou de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile régionale traditionnelle, de couleur rouge, brun ou noir. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires.</p> <p>[...]</p> | <p>Article 11 UA : Aspects extérieurs</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>[...]</p> <p>Les couvertures seront constituées de tuiles ou de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile régionale traditionnelle, de couleur rouge, brun ou noir. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux vérandas - aux panneaux solaires - aux annexes à toiture plate autorisées <p>[...]</p> |
| <p>Article 11 UB : Aspects extérieurs</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>[...]</p> <p>Les couvertures seront constituées de tuiles ou de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile régionale traditionnelle, de couleur rouge, brun ou noir. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux panneaux solaires.</p> <p>[...]</p> | <p>Article 11 UB : Aspects extérieurs</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>[...]</p> <p>Les couvertures seront constituées de tuiles ou de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile régionale traditionnelle, de couleur rouge, brun ou noir. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux vérandas - aux panneaux solaires - aux annexes à toiture plate autorisées, - aux annexes à pan(s) situées en seconde ligne pour lesquelles la couverture sera de couleur rouge, brun ou noir <p>[...]</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Article 11 IAU : Aspects extérieurs</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>[...]</p> <p>Les couvertures seront constituées de tuiles ou de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile régionale traditionnelle, de couleur rouge, brun ou noir. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux panneaux solaires dont la superficie est limitée à 70 mètres carrés par logement ainsi qu'aux toitures terrasses (plates).</p> <p>[...]</p> | <p>Article 11 IAU : Aspects extérieurs</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>[...]</p> <p>Les couvertures seront constituées de tuiles ou de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile régionale traditionnelle, de couleur rouge, brun ou noir. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux vérandas - aux panneaux solaires dont la superficie est limitée à 70 mètres carrés par logement - aux toitures terrasses (plates), - aux annexes à pan(s) situées en seconde ligne pour lesquelles la couverture sera de couleur rouge, brun ou noir <p>[...]</p> |
|---|---|

7. OBJET 5 : Modification des règles concernant la hauteur des remblais

7.1. Objectifs de la modification

Dans l'ensemble des zones, les remblais sont limités à 0,50 m. La commune de Mommenheim souhaite modifier la hauteur maximale de ces remblais afin d'être plus en adéquation avec la configuration des lieux qui présente par endroits de forts dénivelés et les contraintes techniques liées, sans pour autant remettre en question le souci d'ordre esthétique de la règle. La commune souhaite ainsi passer à une hauteur maximale de 1m.

A noter que dans les secteurs concernés par le PPRI, les remblais sont interdits. Cette référence à la réglementation du PPRI est bien indiquée en en-tête du règlement des zones UB et UE mais est absente pour la zone A, pourtant également concernée par le PPRI. La commune souhaite ainsi profiter de ce point de modification pour rectifier cet oubli.

7.2. Points modifiés

- L'en-tête du règlement de la zone A est également ainsi complété :

| Extrait du règlement en vigueur | Extrait du règlement après modification du PLU |
|--|--|
| <p>CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</p> <p>La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>La zone A comprend un secteur de zone Ac, réservé aux sorties d'exploitation agricoles.</p> | <p>CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</p> <p>La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>La zone A comprend un secteur de zone Ac, réservé aux sorties d'exploitation agricoles.</p> <p>La zone A comporte des secteurs soumis aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Zorn et du Landgraben, repérés par un graphisme spécifique au plan « annexes ».</p> |

- Les articles 11 UA, 11 UB, 11UE, 11 IAU et 11 A du règlement sont ainsi modifiés :

| Extrait du règlement en vigueur | Extrait du règlement après modification du PLU |
|--|--|
| <p>Article 11 UA : Aspects extérieurs</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Les remblais ne pourront pas excéder une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.</p> <p>[...]</p> | <p>Article 11 UA : Aspects extérieurs</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Les remblais ne pourront pas excéder une hauteur de 1 mètre par rapport au terrain naturel.</p> <p>[...]</p> |
| <p>Article 11 UB : Aspects extérieurs</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Les remblais ne pourront pas excéder une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.</p> <p>[...]</p> | <p>Article 11 UB : Aspects extérieurs</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Les remblais ne pourront pas excéder une hauteur de 1 mètre par rapport au terrain naturel.</p> <p>[...]</p> |
| <p>Article 11 UE : Aspects extérieurs</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Les remblais ne pourront pas excéder une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.</p> <p>[...]</p> | <p>Article 11 UE : Aspects extérieurs</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Les remblais ne pourront pas excéder une hauteur de 1 mètre par rapport au terrain naturel.</p> <p>[...]</p> |
| <p>Article 11 IAU : Aspects extérieurs</p> <p>[...]</p> | <p>Article 11 IAU : Aspects extérieurs</p> <p>[...]</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Dispositions particulières</p> <p>Les remblais ne pourront pas excéder une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel. [...]</p> | <p>Dispositions particulières</p> <p>Les remblais ne pourront pas excéder une hauteur de 1 mètre par rapport au terrain naturel. [...]</p> |
| <p>Article 11 A : Aspects extérieurs</p> <hr/> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Les remblais ne pourront pas excéder une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel. [...]</p> | <p>Article 11 A : Aspects extérieurs</p> <hr/> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Les remblais ne pourront pas excéder une hauteur de 1 mètre par rapport au terrain naturel. [...]</p> |

8. OBJET 6 : Complément à la règle concernant les façades en zone UA et UB

8.1. Objectifs de la modification

Dans les zones UA et UB, le PLU réglemente la couleur des façades en interdisant l'utilisation des couleurs vives. La commune souhaite également interdire l'utilisation des couleurs sombres toujours dans un objectif de ne pas compromettre l'harmonie et la facture d'ensemble de l'unité urbaine.

8.2. Points modifiés

- Les articles 11 UA et 11 UB du règlement sont ainsi modifiés :

| Extrait du règlement en vigueur | Extrait du règlement après modification du PLU |
|---|--|
| <p>Article 11 UA : Aspects extérieurs</p> <hr/> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>[...]</p> <p>Les façades :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'utilisation de couleurs vives est interdite, - seuls les bardages bois verticaux sont autorisés. <p>[...]</p> | <p>Article 11 UA : Aspects extérieurs</p> <hr/> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>[...]</p> <p>Les façades :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'utilisation de couleurs vives et sombres est interdite, - seuls les bardages bois verticaux sont autorisés. <p>[...]</p> |
| <p>Article 11 UB : Aspects extérieurs</p> <hr/> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>[...]</p> <p>Couleur des façades : L'utilisation de couleurs vives est interdite. [...]</p> | <p>Article 11 UB : Aspects extérieurs</p> <hr/> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>[...]</p> <p>Couleur des façades : L'utilisation de couleurs vives et sombres est interdite. [...]</p> |

9. OBJET 7 : Permettre l'implantation de piscines d'exposition en zone UX

9.1. Objectifs de la modification

Le règlement de la zone UX interdit l'implantation de piscines dans cette zone. Or un pisciniste est présent dans cette zone UX.

L'objectif de la modification est de lui permettre d'exposer des piscines d'exposition sur son terrain, en relation avec son activité.

9.2. Points modifiés

L'article 1 UX du règlement est modifié ainsi :

| Extrait du règlement en vigueur | Extrait du règlement après modification du PLU |
|--|--|
| Article 1UX : Occupations et utilisations interdites Dans l'ensemble de la zone : <ul style="list-style-type: none">- Les nouvelles exploitations agricoles,- les abris de jardin,- les habitations légères de loisirs,- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,- les étangs et les carrières,- les terrains de camping aménagés,- les terrains de caravanage,- le stationnement de caravanes isolées, et les garages collectifs de caravanes,- les parcs d'attraction,- les piscines. Dans le secteur de zone UXa : <ul style="list-style-type: none">- Les établissements hôteliers. | Article 1UX : Occupations et utilisations interdites Dans l'ensemble de la zone : <ul style="list-style-type: none">- Les nouvelles exploitations agricoles,- les abris de jardin,- les habitations légères de loisirs,- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,- les étangs et les carrières,- les terrains de camping aménagés,- les terrains de caravanage,- le stationnement de caravanes isolées, et les garages collectifs de caravanes,- les parcs d'attraction,- les piscines, hors piscines d'exposition liées à une activité commerciale Dans le secteur de zone UXa : <ul style="list-style-type: none">- Les établissements hôteliers. |

10. OBJET 8 : Assouplir les règles d'implantation en zone UX pour les annexes liées aux logements autorisés

10.1. Objectifs de la modification

Dans la zone UX, l'article 6 réglemente une distance minimale de retrait d'alignement de 5 m afin d'envisager des aménagements paysagers à l'avant des constructions dans une optique de bonne intégration paysagère.

La zone UX autorise les logements ayant une fonction de gardiennage liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. La commune de Mommenheim

souhaite exempter les annexes liées à ces logements de cette règle d'implantation afin de permettre notamment l'implantation de garages au droit de la voie.

10.2. Points modifiés

L'article 6 UX du règlement est modifié ainsi :

| Extrait du règlement en vigueur | Extrait du règlement après modification du PLU |
|--|--|
| <p>Article 6 UX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <hr/> <p>L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.</p> <p>A) Cas des voies de circulation routière :</p> <p>Dans l'ensemble de la zone :</p> <p>Les aires de stockage devront être implantées au-delà de la ligne d'implantation des constructions situées en première ligne.</p> <p>Dans la zone UX, à l'exception du secteur de zone UXa :</p> <p>Les nouvelles constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer.</p> <p>Dans le secteur de zone UXa :</p> <p>Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer.</p> <p>B) Cas des voies ferrées :</p> <p>[...]</p> | <p>Article 6 UX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <hr/> <p>L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.</p> <p>A) Cas des voies de circulation routière :</p> <p>Dans l'ensemble de la zone :</p> <p>Les aires de stockage devront être implantées au-delà de la ligne d'implantation des constructions situées en première ligne.</p> <p>Dans la zone UX, à l'exception du secteur de zone UXa :</p> <p>Les nouvelles constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer.</p> <p><i>Cette règle ne s'applique pas aux annexes liées aux logements autorisés dans la zone qui doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites des voies et emprises publiques.</i></p> <p>Dans le secteur de zone UXa :</p> <p>Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer.</p> <p><i>Cette règle ne s'applique pas aux annexes liées aux logements autorisés dans la zone qui doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites des voies et emprises publiques.</i></p> <p>B) Cas des voies ferrées :</p> <p>[...]</p> |

11. OBJET 9 : Clarification de la règle concernant la hauteur maximale des constructions en zone UA et UB

11.1. Objectifs de la modification

Dans les zones UA et UB, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7m à l'égout. La commune de Mommenheim souhaite préciser qu'il s'agit de l'égout principal, afin de permettre la construction de lucarnes par exemple. La règle de hauteur par rapport au faîtage n'étant pas changée pour chacune de ces zones, cette modification ne remet pas en cause l'objectif d'intégration du bâti, par rapport au gabarit des bâtiments, visé par cette règle.

11.2. Points modifiés

- Les articles 10 UA et 10 UB du règlement sont ainsi modifiés :

| <i>Extrait du règlement en vigueur</i> | <i>Extrait du règlement après modification du PLU</i> |
|---|---|
| <p>Article 10 UA : Hauteur des constructions</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions générales</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage.</p> <p>[...]</p> | <p>Article 10 UA : Hauteur des constructions</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions générales</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de la toiture principale et 12 mètres au faîtage.</p> <p>[...]</p> |
| <p>Article 10 UB : Hauteur des constructions</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions générales</p> <p>La hauteur maximale ne pourra excéder 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage. La hauteur maximale des constructions à toiture terrasse (plates) est de 7 mètres à l'acrotère.</p> <p>[...]</p> | <p>Article 10 UB : Hauteur des constructions</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions générales</p> <p>La hauteur maximale ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de la toiture principale et 12 mètres au faîtage. La hauteur maximale des constructions à toiture terrasse (plates) est de 7 mètres à l'acrotère.</p> <p>[...]</p> |

12. OBJET 10 : Modification du glossaire présent dans l'article 4 des dispositions générales

12.1. Objectifs de la modification

Dans la partie dispositions générales, le règlement définit un certain nombre de termes utilisés dans les différentes dispositions du règlement. La commune de Mommenheim souhaite supprimer les définitions des termes SHON et COS et ajouter les définitions de voirie et schlupf pour en faciliter l'application dans le cadre des autorisations du droit des sols.

En effet, l'ordonnance N° 2011-1539 du 16 novembre 2011 et le décret N°2011-2054 du 29 décembre 2011 ont remplacé le SHON par la SPC, Surface de plancher des constructions. De même, la loi ALUR a supprimé le COS.

12.2. Points modifiés

- L'article 4 des dispositions générales du règlement est modifié ainsi :

| Extrait du règlement en vigueur | Extrait du règlement après modification du PLU |
|--|--|
| <p>Article 4 : Définitions</p> <p>La définition de la SHON (Surface hors œuvre nette) est donnée par le code de l'Urbanisme.</p> <p>La définition du COS (coefficient d'occupation des sols) est précisée par le code de l'Urbanisme.</p> <p>Bâtiment annexe : bâtiment pouvant être indépendant, accolé ou dans la continuité d'une construction existante, et n'ayant pas de condition d'occupation spécifique.</p> <p>Abri pour animaux : construction destinée à l'abri temporaire d'animaux, qui doit être ouvert au minimum sur une façade.</p> | <p>Article 4 : Définitions</p> <p>La définition de la SHON (Surface hors œuvre nette) est donnée par le code de l'Urbanisme.</p> <p>La définition du COS (coefficient d'occupation des sols) est précisée par le code de l'Urbanisme.</p> <p>Construction * annexe : construction * pouvant être indépendante, accolée ou dans la continuité d'une construction existante, et n'ayant pas de condition d'occupation spécifique.</p> <p>Abri pour animaux : construction destinée à l'abri temporaire d'animaux, qui doit être ouvert au minimum sur une façade.</p> <p>Voirie : la voirie comprend la chaussée et l'ensemble des aménagements liés (trottoirs, espaces verts...)</p> <p>Schlupf : Un schlupf est formé par un recul des constructions équivalent à la saillie de la toiture par rapport au plan de la façade en limite séparative latérale.</p> |

* Voir modification apportée dans l'objet n°11 de la présente modification

- L'article 2 N du règlement est modifié ainsi :

| Extrait du règlement en vigueur | Extrait du règlement après modification du PLU |
|--|---|
| <p>Article 2 N : Occupations et utilisations du sol admises sous condition</p> <p>[...]</p> <p>Dans le secteur de zone Nh :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction, l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes, à condition que cette extension ne dépasse pas 30% de la SHON existante à la date d'approbation du présent PLU. <p>Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan « Annexes », de part et d'autre de la voie ferrée Strasbourg-Paris, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit et admises par le présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.</p> | <p>Article 2 N : Occupations et utilisations du sol admises sous condition</p> <p>[...]</p> <p>Dans le secteur de zone Nh :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction, l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes, à condition que cette extension ne dépasse pas 30% de la SHON de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU. <p>Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan « Annexes », de part et d'autre de la voie ferrée Strasbourg-Paris, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit et admises par le présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.</p> |

| | |
|---|---|
| - Les constructions à usage d'abris ou de garage à condition que leur emprise au sol n'excède pas 25 m ² . | - Les constructions à usage d'abris ou de garage à condition que leur emprise au sol n'excède pas 25 m ² . |
|---|---|

13. OBJET 11 : Remplacement dans le règlement du terme « bâtiment » par « construction »

13.1. Objectifs de la modification

Le règlement du PLU de Mommenheim utilise indifféremment de terme de bâtiment ou de construction pour désigner le même objet. Pour autant, en urbanisme chacun de ces termes a une définition propre. En effet, selon le lexique national de l'urbanisme (prévu par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme), les termes de bâtiment et constructions ont les définitions suivantes :

- Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close
- Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La commune de Mommenheim souhaite par conséquent appliquer ce lexique national de l'urbanisme dans son règlement ce qui nécessite de remplacer dans l'ensemble du règlement le terme « bâtiment » par « construction ».

13.2. Points modifiés

Le remplacement du terme « bâtiment » par « construction » concerne les articles suivants : article 4 des dispositions générales, 2 UA, 4 UA, 6 UA, 9 UA, 10 UA, 11 UA, 2 UB, 4 UB, 6 UB, 7 UB, 9 UB, 11 UB, 4 UE, 2 UX, 4 UX, 7 UX, 11 UX, 2 IAU, 4 IUA, 6 IAU, 7 IAU, 9 IAU, 11 IAU, 2 IAUX, 4 IAUX, 6 IAUX, 11 IAUX, 6 IIAU, 7 IIAU, 2 A, 4 A, 7 A, 11 A, 13 A, 4 N, 7 N et 9 N.

Les modifications apportées seront détaillées dans le règlement modifié joint à l'enquête publique.

14. OBJET 12 : Rectification d'une erreur matérielle concernant la règle sur le nombre de stationnements en zone UA

14.1. Objectifs de la modification

Le règlement impose dans toutes les zones, hors zone UA, la réalisation de 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² pour toutes les constructions de logements collectifs, puis 2 places au-delà de 300 m². Dans la zone UA, une erreur de frappe fait que les chiffres 1 et 2 ne sont pas séparés dans le tableau, impliquant l'obligation de réaliser 12 places de stationnement par tranche entamée de 50m² pour les constructions de logements collectifs. Ceci est un non-sens.

L'objectif de la modification est donc de rectifier cette erreur matérielle en inscrivant bien pour la zone UA l'obligation de réalisation d'1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² pour les constructions de logements collectifs, puis 2 places au-delà de 300m².

14.2. Points modifiés

- L'article 12 UA du règlement est ainsi modifié :

Extrait du règlement en vigueur :

| TYPE D'OCCUPATION DU SOL | NOMBRE DE PLACES |
|---|--|
| Habitations : - Habitat individuel Par logement | 3 places dont au moins 1 en accès direct extérieur |
| - Habitat collectif : Nombre d'emplacements par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher. | 12 |
| Nombre de places exigées par tranche de 50 m ² de surface de plancher, au-delà de 300 m ² de surface de plancher. Dans ces quotas, 1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher entamé, devra être réalisée en extérieur. 1 place supplémentaire sera réalisée en extérieur (pour les visiteurs) par 4 places de stationnement exigées | |
| [...] | |

Extrait du règlement après modification du PLU :

| TYPE D'OCCUPATION DU SOL | NOMBRE DE PLACES |
|---|--|
| Habitations : - Habitat individuel Par logement | 3 places dont au moins 1 en accès direct extérieur |
| - Habitat collectif : Nombre d'emplacements par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher. | 1 |
| Nombre de places exigées par tranche de 50 m ² de surface de plancher, au-delà de 300 m ² de surface de plancher. Dans ces quotas, 1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher entamé, devra être réalisée en extérieur. 1 place supplémentaire sera réalisée en extérieur (pour les visiteurs) par 4 places de stationnement exigées | 2 |
| [...] | |

15. OBJET 13 : Rectification d'erreurs matérielles lors de l'édification du règlement consolidé

15.1. Objectifs de la modification

Lors de la dernière modification du PLU, certains paragraphes, créé dans le document de travail par liaison, ont disparus lors de l'élaboration du règlement consolidé. La commune de Mommenheim souhaite rectifier ces erreurs matérielles.

15.2. Points modifiés

- Les articles 4 A et 10 A et 4 N du règlement sont ainsi modifiés :

| Extrait du règlement en vigueur | Extrait du règlement après modification du PLU |
|--|---|
| <p>Article 4 A : Desserte par les réseaux</p> <p>Dispositions générales</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none">• Assainissement <u>Eaux usées domestiques :</u> Erreur ! Liaison incorrecte. <u>Eaux usées non domestiques ou industrielles :</u> Erreur ! Liaison incorrecte. <u>Eaux pluviales :</u> La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.<p>[...]</p> | <p>Article 4 A : Desserte par les réseaux</p> <p>Dispositions générales</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none">• Assainissement <u>Eaux usées domestiques :</u> 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 le réseau public d'assainissement, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. <u>Eaux usées non domestiques ou industrielles :</u> 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 pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. <u>Eaux pluviales :</u> La conception des constructions* et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération. |

| | |
|---|---|
| | [...] |
| <p>Article 10 A : Hauteur des constructions</p> <p>Mode de calcul</p> <p>Erreur ! Liaison incorrecte. [...]</p> | <p>Article 10 A : Hauteur des constructions</p> <p>Mode de calcul</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.</p> <p>En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.</p> <p>Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...</p> <p>[...]</p> |
| <p>Article 4 N : Desserte par les réseaux</p> <p>Dispositions générales</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assainissement <u>Eaux usées :</u> Erreur ! Liaison incorrecte. <u>Eaux pluviales :</u> La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération. • Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution Erreur ! Liaison incorrecte. [...] | <p>Article 4 N : Desserte par les réseaux</p> <p>Dispositions générales</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assainissement <u>Eaux usées :</u> 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 le réseau public d'assainissement, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. <u>Eaux pluviales :</u> La conception des constructions * et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération. • Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également. [...] |

* Voir modification apportée dans l'objet n°11 de la présente modification

16. OBJET 14 : Modification du zonage rue du Moulin

16.1. Objectifs de la modification

L'entreprise située en zone UX a été revendue en 2 lots séparés :

- Les bâtiments d'activité à une nouvelle entreprise
- La maison d'habitation à un particulier, sans lien avec l'entreprise située à l'arrière.

L'ensemble des réseaux sont présents au droit de la parcelle de la maison d'habitation. Seul l'assainissement reste autonome dans ce secteur.

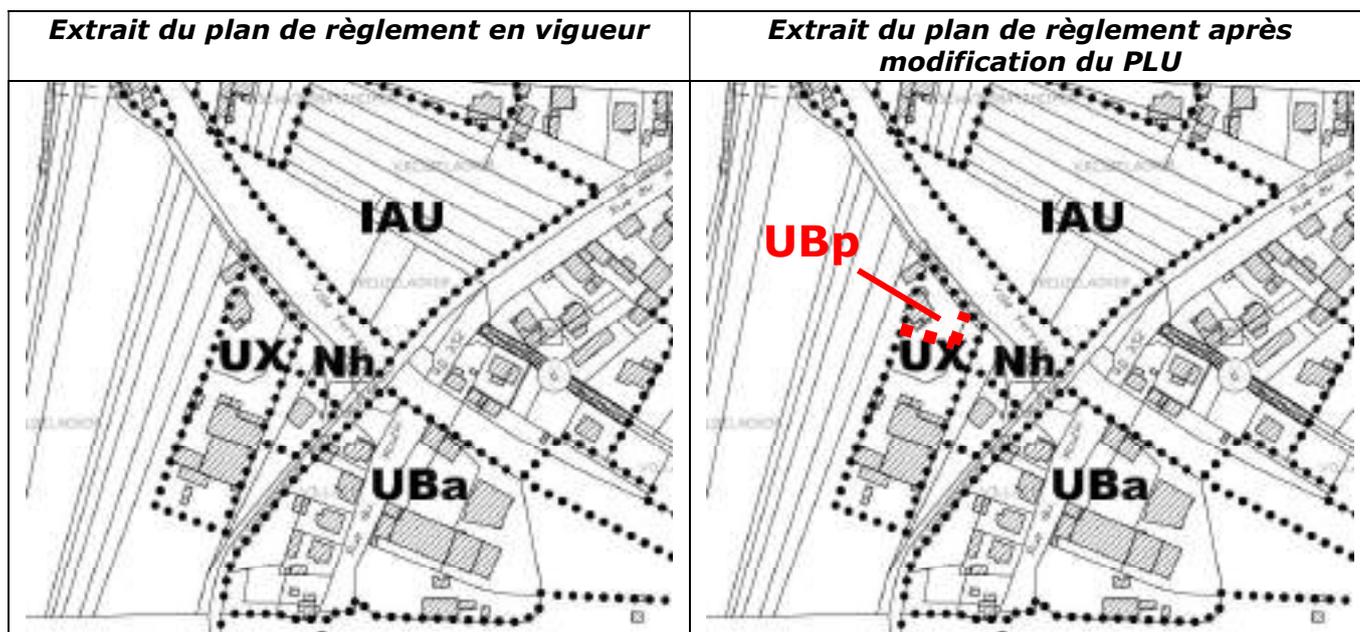
A noter que ce site est inscrit dans la base de donnée BASIAS du fait d'un risque potentiel de pollution lié à l'ancienne activité du site.

Ce terrain étant aujourd'hui destiné à de l'habitation, la commune de Mommenheim souhaite ainsi reclasser la partie avant du terrain, d'une surface de 0,1 ha, en zone UBp.

Néanmoins face au caractère potentiellement pollué, la commune souhaite restreindre les usages de cette parcelle en y interdisant les plantations en pleine terre destinées à la consommation.

16.2. Points modifiés

- Le plan de zonage est ainsi modifié :



- L'article 2 des dispositions générales, l'en-tête du règlement de la zone UB ainsi que les articles 4 UB et 13 UB du règlement sont ainsi modifiés :

| Extrait du règlement en vigueur | Extrait du règlement après modification du PLU |
|---|--|
| <p>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES [...] Article 2 : Division du territoire en zones</p> <hr/> <p>Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 9 zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la zone urbaine UA, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ; ▪ la zone urbaine UB, comprenant un secteur de zone UBa où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ; <p>[...]</p> | <p>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES [...] Article 2 : Division du territoire en zones</p> <hr/> <p>Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 9 zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la zone urbaine UA, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ; ▪ la zone urbaine UB, comprenant deux secteurs de zone UBa et UBp où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ; <p>[...]</p> |
| <p>CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</p> <p>La zone UB est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances. La zone UB correspond aux extensions urbaines récentes.</p> <p>La zone UB comprend un secteur de zone UBa, où s'imposent des prescriptions spécifiques relatives à l'assainissement.</p> <p>[...]</p> | <p>CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</p> <p>La zone UB est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances. La zone UB correspond aux extensions urbaines récentes.</p> <p>La zone UB comprend un secteur de zone UBa, où s'imposent des prescriptions spécifiques relatives à l'assainissement et un secteur UBp où s'imposent des prescriptions spécifiques relatives à l'assainissement et aux plantations.</p> <p>[...]</p> |
| <p>Article 4 UB : Desserte par les réseaux</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assainissement <u>Eaux usées domestiques :</u> Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées. Dans le secteur UBa, les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. <p>[...]</p> | <p>Article 4 UB : Desserte par les réseaux</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assainissement <u>Eaux usées domestiques :</u> Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées. Dans les secteurs UBa et UBp, les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. <p>[...]</p> |
| <p>Article 13 UB : Espaces libres et plantations</p> <p>Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus. Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette</p> | <p>Article 13 UB : Espaces libres et plantations</p> <p>Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus. Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette</p> |

| | |
|--|--|
| <p>des nouvelles constructions devra être traité en espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m². Les plantations seront à choisir parmi les espèces à feuilles caduques ou des fruitiers à hautes tiges. Les aires de stationnement de plus de 5 places devront être plantées à raison de 1 arbre pour 5 places. Les aires de dépôts et de stockage doivent être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.</p> | <p>des nouvelles constructions devra être traité en espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m². Les plantations seront à choisir parmi les espèces à feuilles caduques ou des fruitiers à hautes tiges. Dans le secteur UBp, les plantations en pleine terres liées à la consommation sont interdites. Les aires de stationnement de plus de 5 places devront être plantées à raison de 1 arbre pour 5 places. Les aires de dépôts et de stockage doivent être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.</p> |
|--|--|

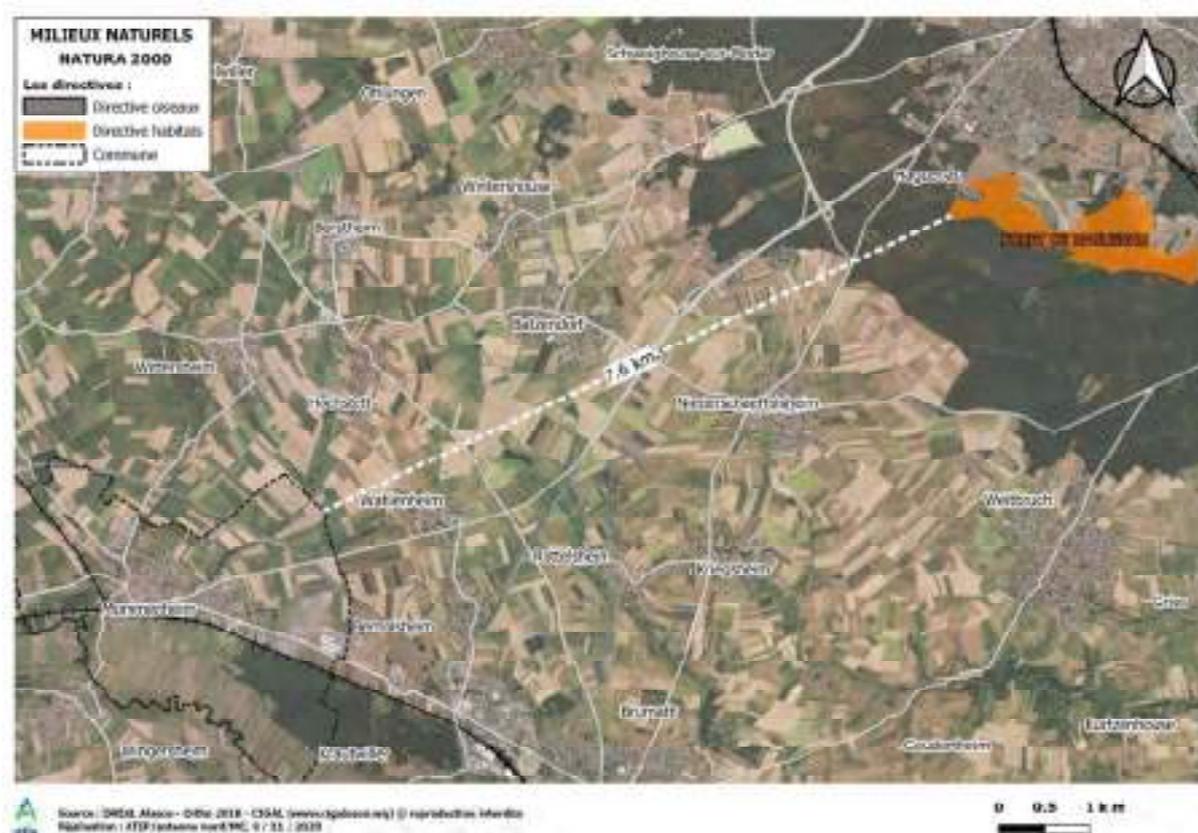
- Le tableau de désignation et des surfaces des zones, issu du rapport de présentation, est modifié comme suit :

| Tableau des superficies de zones en hectares | | | | | |
|--|--------------|-------|------------------|------|------------------|
| Zones | PLU approuvé | | Modification n°1 | | Modification n°2 |
| Zones urbanisées | | | | | |
| UA | 30,3 | | 30,3 | | 30,3 |
| UB | 39,9 | | 39,9 | | 40,0 |
| dont UBa | 1,5 | | 1,5 | | 1,5 |
| dont UBp | | | | +0,1 | 0,1 |
| UX | 18,9 | | 18,9 | -0,1 | 18,8 |
| dont UXa | 6,2 | | 6,2 | | 6,2 |
| UE | 13,7 | | 13,7 | | 13,7 |
| Total | 103 | | 103 | | 103 |
| Zones à urbaniser | | | | | |
| IAU | 7,5 | 6,16 | 13,7 | | 13,7 |
| dont IAUC | 2,3 | | 2,3 | | 2,3 |
| IAUX | 48,8 | | 48,8 | | 48,8 |
| IIAU | 14,1 | -8,05 | 6,1 | | 6,1 |
| Total | 70 | | 69 | | 69 |
| Zones agricoles et naturels | | | | | |
| A | 345,0 | | 345,0 | | 345,0 |
| dont AC | 91,0 | | 91,0 | | 91,0 |
| N | 297,6 | 1,89 | 299,5 | | 299,5 |
| dont Nh | 1,9 | | 1,9 | | 1,9 |
| Dont Nj | 8,6 | | 8,6 | | 8,6 |
| Total | 643 | | 644 | | 644 |
| TOTAL | 816 | | 816 | | 816 |

17. PRISE EN COMPTE DE NATURA 2000 ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

17.1. Prise en compte de Natura 2000

La commune de Mommenheim n'est pas concernée par des sites Natura 2000, le site le plus proche étant situé à 7,6 km :



De ce fait, la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur les habitats et espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000.

17.2. Incidences sur les autres éléments environnementaux

17.2.1. Les incidences sur les écosystèmes

Un certain nombre d'enjeux environnementaux sont présents sur la commune de Mommenheim (voir cartes en annexe 1) :

- Présence d'un réservoir de biodiversité et d'un corridor écologique régional sur le ban communal ;
- Présence potentielle de 2 espèces inscrites dans un plan national d'action (PNA) : milan royal avec un enjeu moyen et sonneur à ventre jaune avec un enjeu faible ;
- Présence de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF type 1 et type 2) ;
- Présence d'une zone humide remarquable et de zones à dominante humide.

L'ensemble de ces enjeux et les incidences du PLU sur l'environnement ont été analysés et pris en compte lors de l'élaboration du PLU, soumise à l'époque à évaluation environnementale.

Les modifications d'ordre général (point 2, 6, 7, 9, 10, 11, 12 et 13) ont simplement pour objectif de remettre à jour le règlement, soit avec les textes en vigueur, soit pour rectifier des erreurs matérielles, soit afin de clarifier les règles pour une meilleure application dans le cadre des autorisations du droit des sols.

Ces clarifications du règlement apportent une meilleure lecture et une bonne compréhension du règlement mais ne modifient pas le fond du règlement et n'augmente pas les droits à construire. **Ces modifications n'impliquent donc aucune incidence supplémentaire sur les écosystèmes.**

Les autres modifications (point 1, 3, 4, 5, 8 et 14) touchent pour la plupart des zones déjà urbanisées et artificialisées qui n'augmentent pas les droits à construire mais modifient quelques dispositions à la marge sur l'implantation des constructions et sur leur aspect extérieur. **Ces modifications n'impliquent donc aucune incidence supplémentaire sur les écosystèmes.**

17.2.2. Les incidences sur la santé humaine

La commune de Mommenheim est concernée par divers risques naturels (voir cartes en annexe 1) :

- les zones inondables (PPRI Zorn-Landgraben) ;
- un risque potentiel de coulées de boues ;
- un aléa retrait et gonflement des argiles.

Comme évoqué précédemment, les modifications d'ordre général (point 2, 6, 7, 9, 10, 11, 12 et 13) ne modifient pas le fond du règlement et n'augmente pas les droits à construire. La préservation des biens et des personnes face aux risques naturels n'est donc pas remise en question.

Les autres modifications (point 1, 3, 4, 5, 8 et 14) modifient quelques dispositions à la marge sur l'implantation des constructions et sur leur aspect extérieur mais ne remettent pas en question la préservation des biens et des personnes face aux risques naturels.

Les modifications n'impliquent donc aucune incidence supplémentaire sur la santé humaine.

17.2.3. Les incidences sur le paysage

L'ensemble des modifications portant sur l'implantation des constructions et sur leur aspect extérieur ne remettent pas en cause l'harmonie générale de l'unité urbaine et maintiennent la qualité de l'environnement bâti et du cadre de vie des habitants.

Les modifications n'impliquent donc aucune incidence supplémentaire sur le paysage

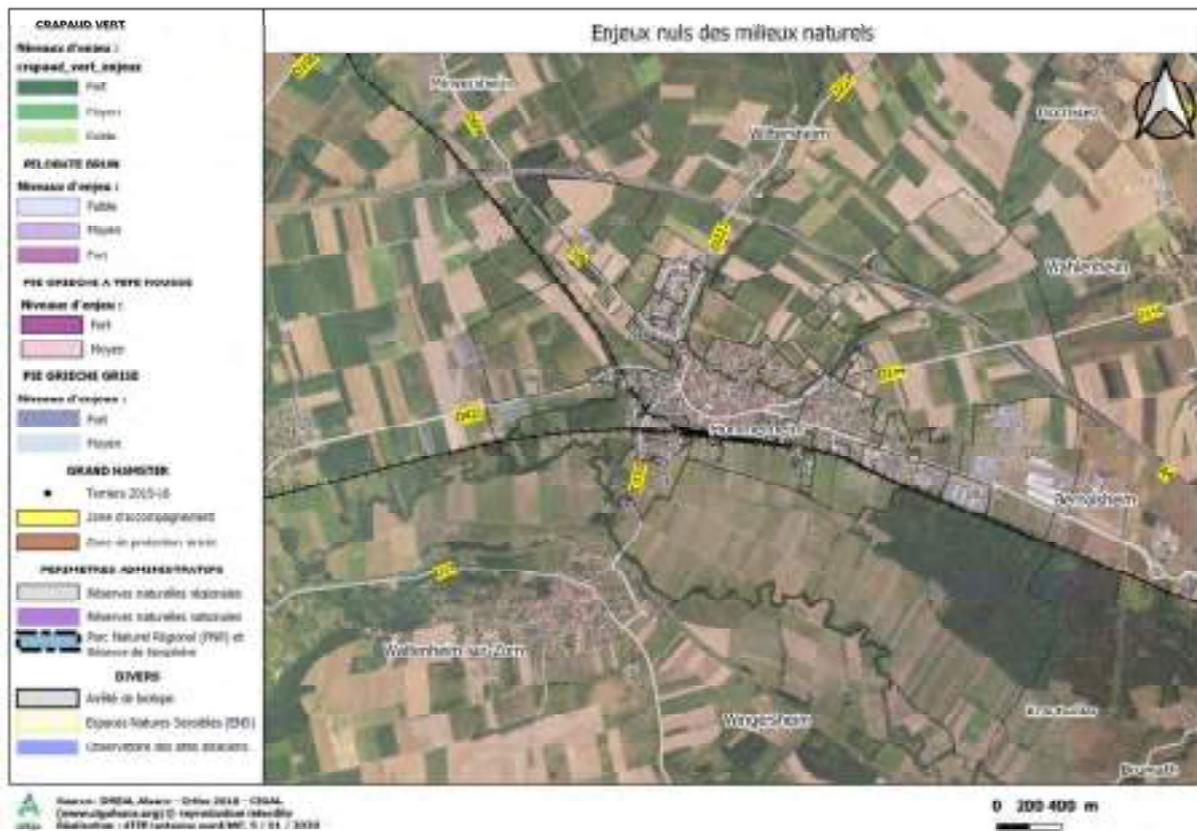
17.2.4. Bilan de l'impact de la modification n°2 du PLU sur l'environnement

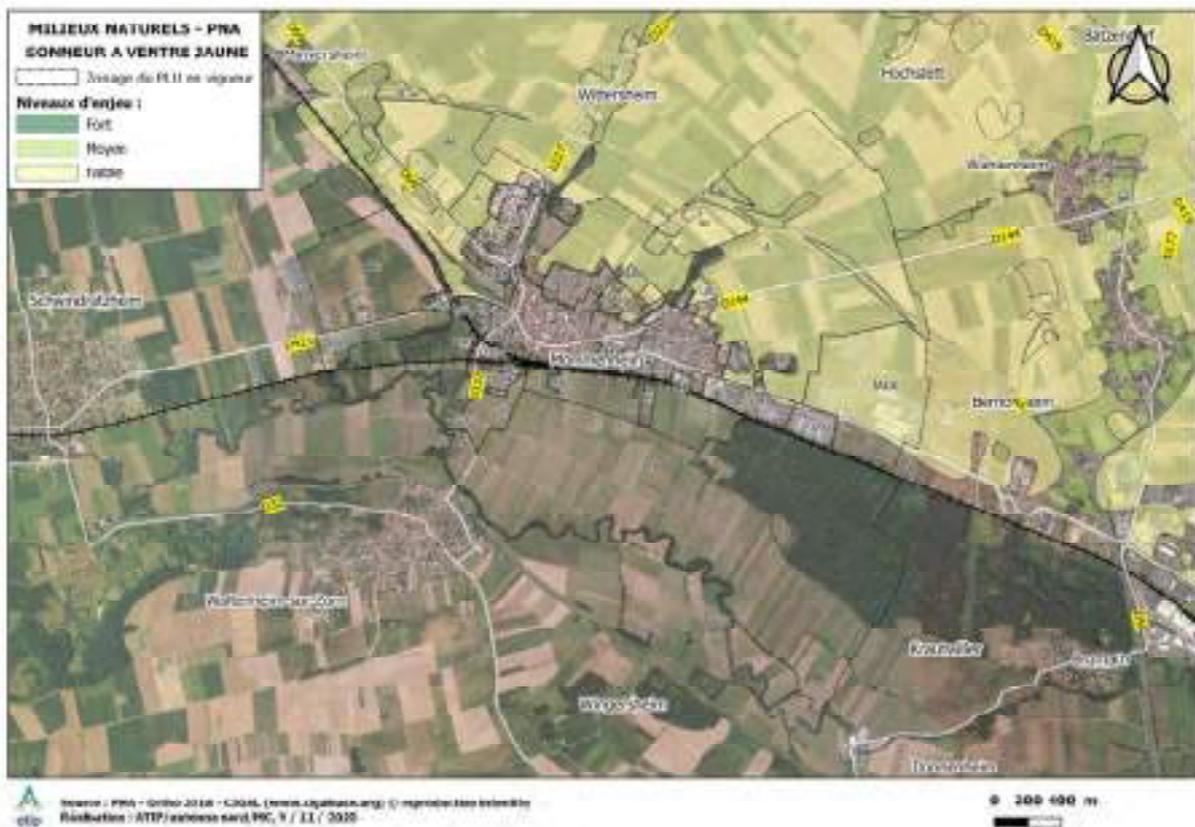
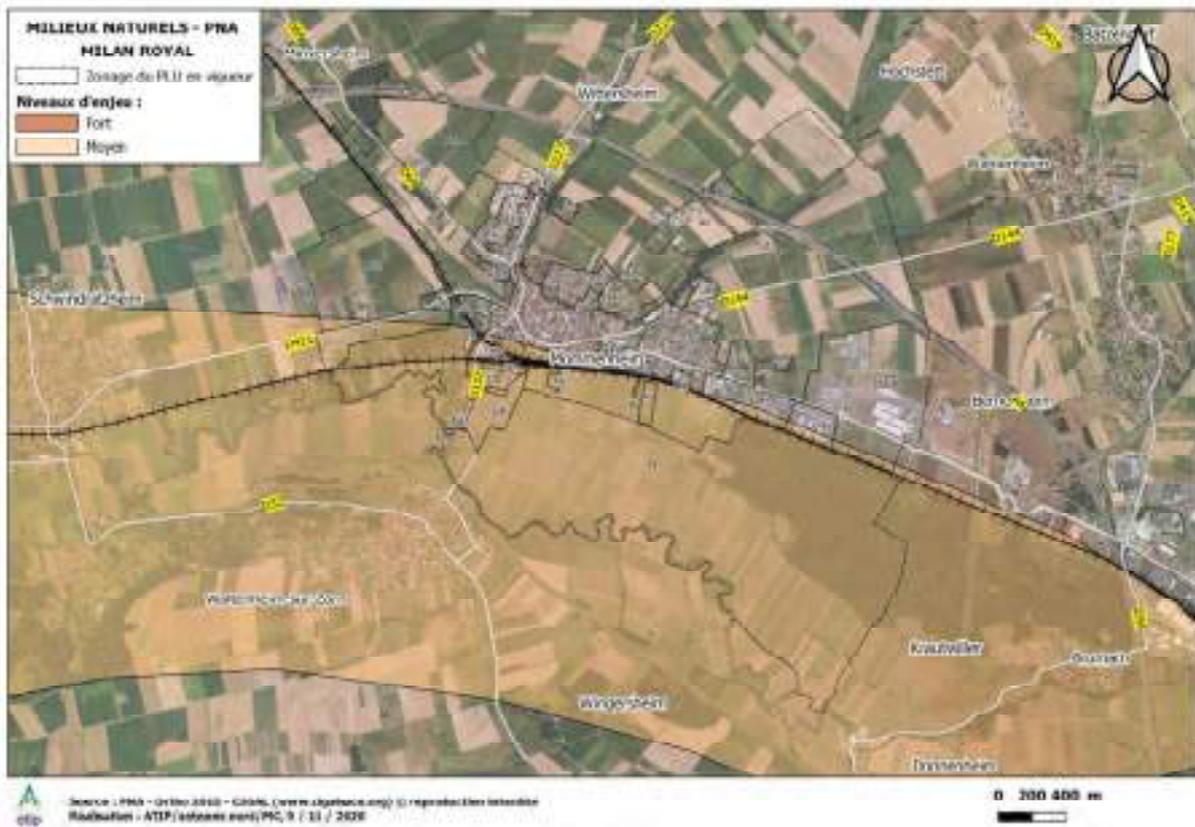
L'ensemble des modifications ont un impact nul sur l'environnement voire positif :

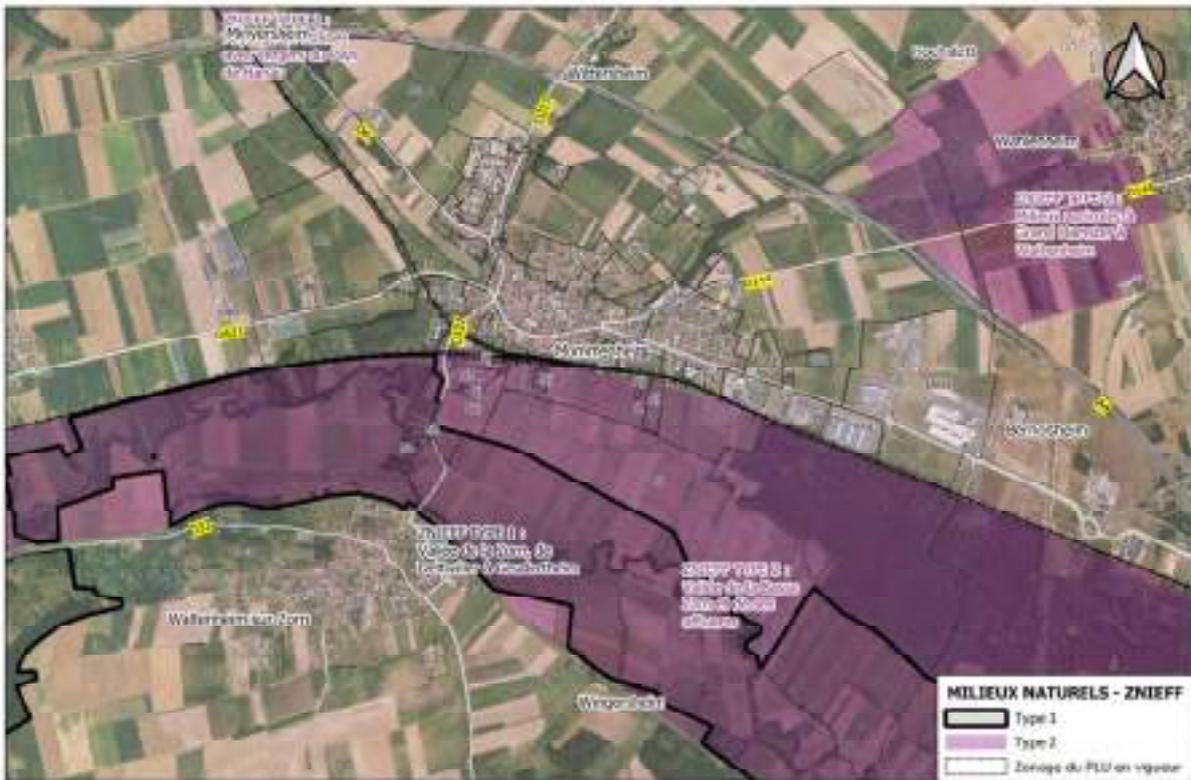
| Objets | Description de la modification | Impact sur l'environnement |
|--------------------------|---|-----------------------------------|
| Points n°2, 7, 9, 10, 11 | Clarification des règles pour une meilleure application dans le cadre des autorisations du droit des sols | Nul |

| | | |
|-------------------|---|------------------------|
| Point n°6 | Exclusion de l'utilisation des couleurs sombres pour les façades | Positif sur le paysage |
| Points n°12 et 13 | Rectification d'erreur matérielle | Nul |
| Point n°1 | Assouplissement des règles pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif sans remettre en cause l'harmonie générale de l'unité urbaine | Nul |
| Point n°3, 4 et 8 | Assouplissement des règles pour les annexes sans augmenter les droits à construire | Nul |
| Point n°5 | Augmentation de la hauteur maximale des remblais à 1m pour une meilleure adéquation avec la configuration des lieux et les contraintes techniques | Nul |
| Point n°14 | Clarification du zonage par reclassement d'une petite partie de la zone UX en UBp | Nul |

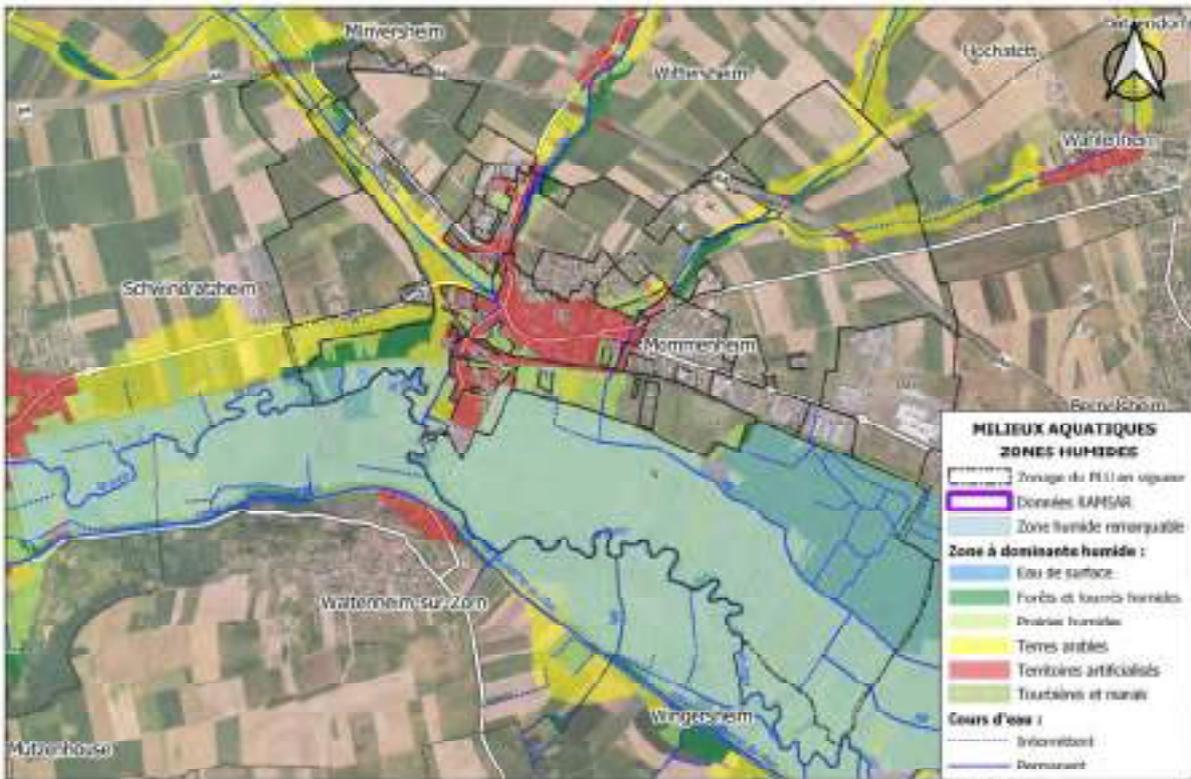
ANNEXE 1 : Cartes des enjeux environnementaux



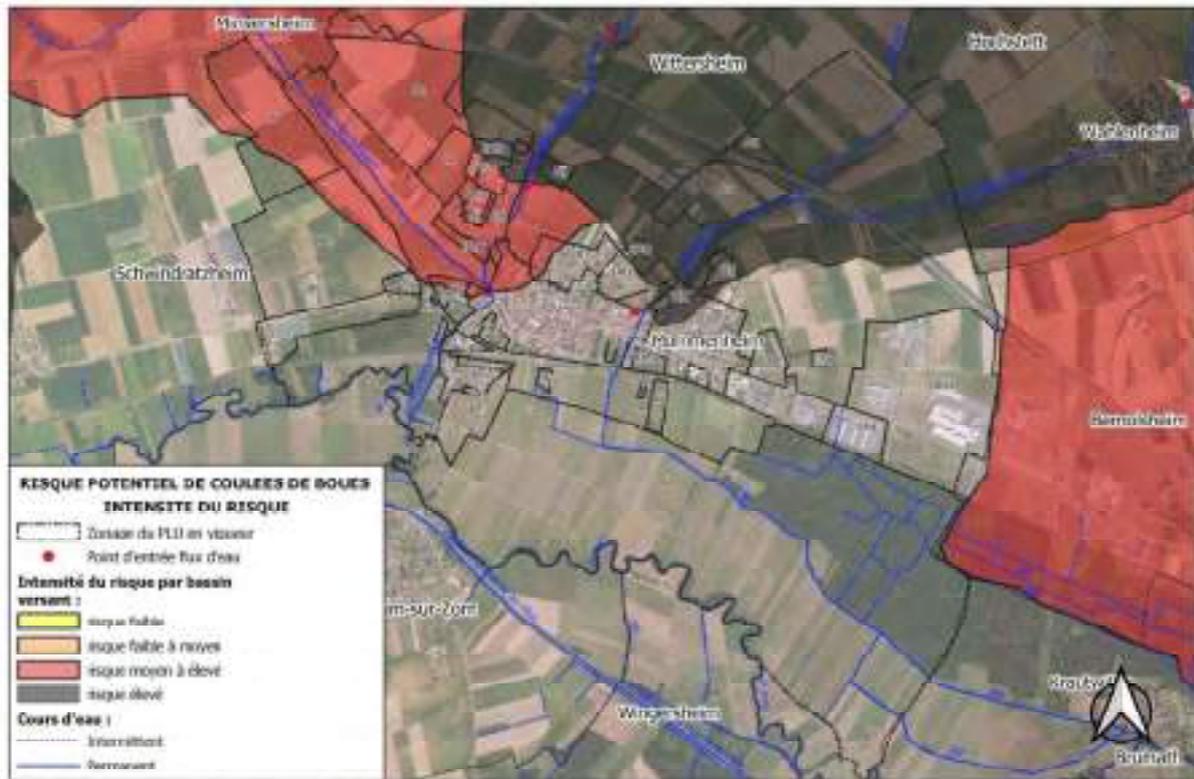
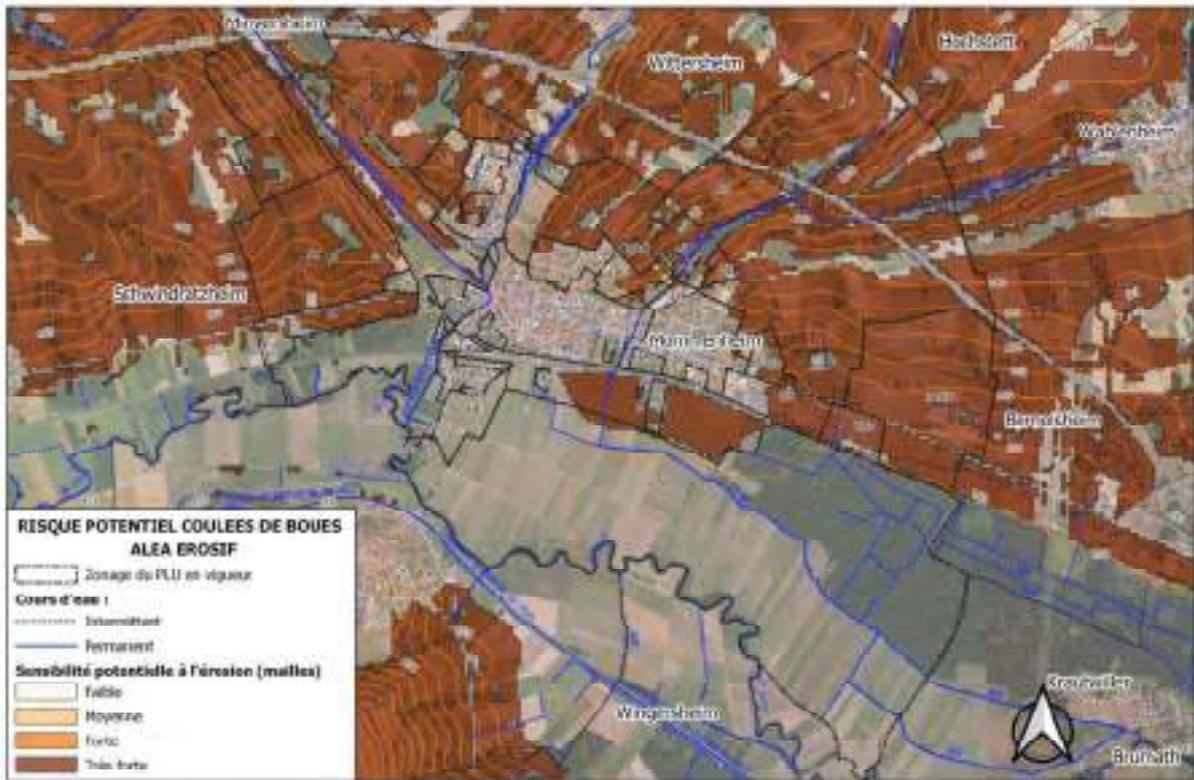


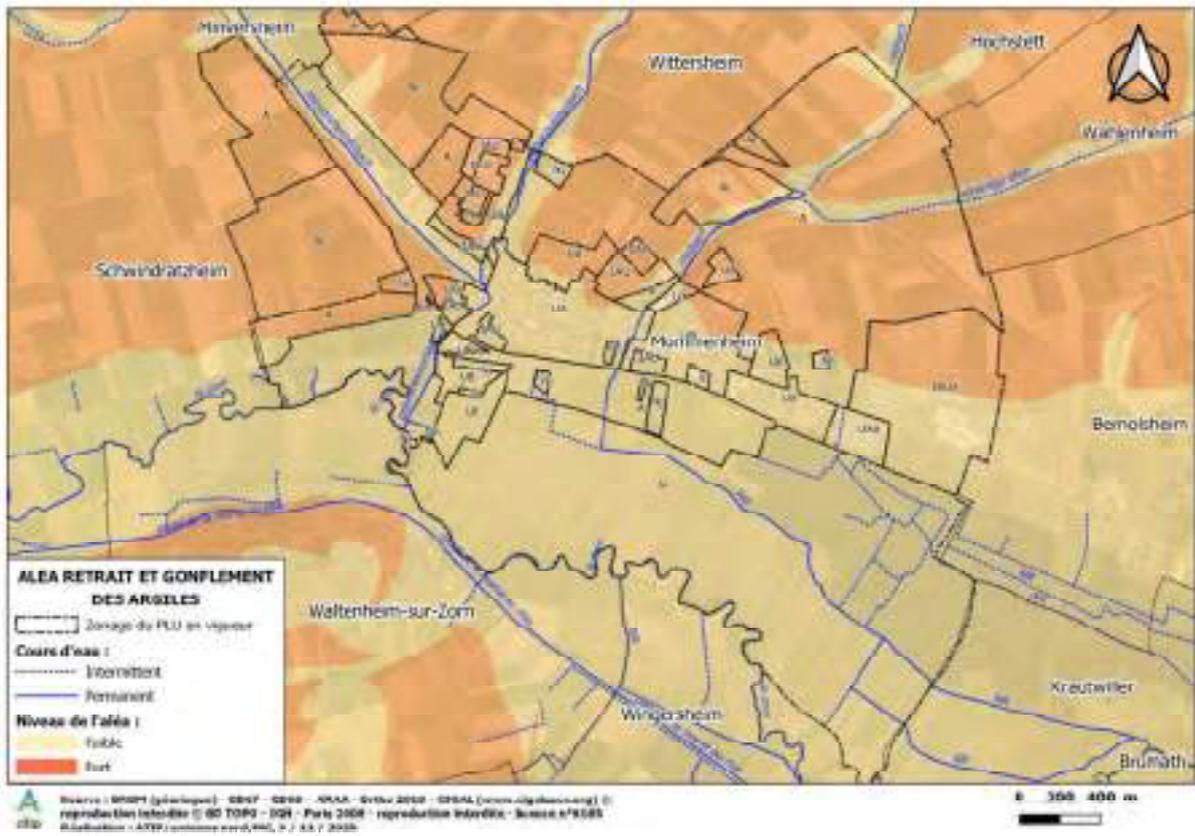


Source : PNA - Ordonnance 2018 - CSDA (www.régions.org) © reproduction interdite
 Réalisation : ATP/antenne nord/HC, 9 / 11 / 2020



Source : ORMA, Atlas - 02017 - Atlas - Ordonnance 2018 - CSDA (www.régions.org) © reproduction interdite
 RD TOPO - 100 - Plan 2008 - reproduction interdite - Source 07/08
 Réalisation : ATP/antenne nord/HC, 9 / 11 / 2020





PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MOMMENHEIM

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

ETUDE D'IMPACT

(Article L.111-6 et 111-8 du code de l'urbanisme)

| | |
|------------|-------------------|
| 10/05/2011 | Approbation |
| 10/05/2016 | Modification n° 1 |
| 27/03/2017 | Mise à jour n° 1 |
| 24/06/2021 | Modification n° 2 |

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
DOSSIER APPROUVE**

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil communautaire du 9 septembre 2021



A Haguenau
Le 9 septembre 2021

Le Vice-Président,
Jean-Lucien NETZER

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL **D'URBANISME** DE MOMMENHEIM

ETUDE D'IMPACT

A annexer au rapport de présentation

I. GENERALITES

Conformément aux articles L11-6 et L11-8 du code de l'urbanisme, ce dossier reprend le dossier d'étude d'impact réalisée afin de justifier du recul de 30 mètres par rapport à l'A4 en zone IAUX.

La déclaration d'utilité publique avait fait l'objet d'une mise en compatibilité du POS. Cette étude portant sur la prise en compte des nuisances, de la sécurité ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sur la plateforme d'activité avait été intégrée dans le rapport de présentation du POS.

L'étude d'impact ayant été réalisée en 2008, elle fait référence aux anciennes zones (1NAX) et à l'article L111-4 aujourd'hui remplacé par les articles cités précédemment.

Afin d'être conforme aux dispositions réglementaires, cette présente note sera intégrée au rapport de présentation du PLU de Mommenheim.

II. PRESENTATION **DE L'ETUDE D'IMPACT**

1. Explication de la zone 1NAX et du projet

Plus de 85 % de cette zone, soit plus d'une cinquantaine d'hectares, est dédiée à l'accueil du projet de plateforme départementale d'activités de la Région de Brumath (PDA), identifié par le secteur de zone INAxI. Ce projet de zone d'activités qui couvre au total environ 120 hectares, s'étend sur la commune voisine de Bernolsheim.

Cette zone permettra d'accueillir des activités économiques à vocation industrielle, logistique, artisanale et de services.

Ce projet de développement économique est inscrit au Schéma de COhérence TErritorial de la Région Strasbourgeoise (SCOTERS). Dans ce contexte, si ce projet est structurant pour le bassin de vie de Brumath, la surface globale de la future PDA n'est pas comptabilisée dans les superficies allouées par le SCOTERS pour le développement économique intercommunal de la Communauté de Communes de la Région de Brumath (entre 20 ha et 60 ha). Par ailleurs, une superficie maximale de 5 ha sera réservée au sein de la future PDA pour l'aménagement d'une zone d'activités communale, dont la maîtrise d'ouvrage sera intercommunale.

La future PDA de la Région de Brumath fera l'objet d'une procédure d'aménagement de type ZAC, afin d'assurer une urbanisation cohérente de ce secteur, garante notamment d'une qualité paysagère et soucieuse d'une prise en compte des problématiques environnementales.

2. Prise en compte de l'article L.111.1- 4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier)

L'article L.111-1-4 premier alinéa dispose qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- « dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomérations au sens du code de la voirie routière,
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, sous réserve de quelques exceptions limitativement énumérées »

Les dispositions visées par l'article L.111-1-4, applicables depuis le 1er janvier 1997, ont pour objectif de stopper le long des principaux axes routiers le processus de prolifération désordonnée des constructions qui s'implantent en-dehors de toutes préoccupations urbanistiques, architecturales ou paysagères, et souvent dans un seul souci de court terme.

Le législateur a donc souhaité garantir la qualité de l'urbanisation à proximité de ces infrastructures, dans des secteurs qui sont très souvent soumis à des pressions foncières importantes.

La loi invite les communes qui disposent d'un document d'urbanisme à édicter aux abords des grandes infrastructures routières (autoroutes, routes express, déviations, routes classées à grande circulation), des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

A défaut d'avoir mené et formalisé dans le document d'urbanisme une telle réflexion, les dispositions du premier alinéa de l'article L.111-1-4 sont applicables de plein droit aux terrains situés en dehors des espaces urbanisés, nonobstant leur classement en zone urbaine ou en zone d'urbanisation future par le document d'urbanisme ou leur situation à l'intérieur des panneaux d'agglomération.

La commune de Mommenheim est traversée par 2 axes entrant dans le champ d'application de l'article L111-1-4 :

- l'A4,
- la RD421.

Le secteur de zone INAxI est destiné à accueillir la plate-forme départementale d'activités (PDA) de la Région de Brumath, sur une surface totale d'environ 120 hectares, localisés sur les bans de Bernolsheim et de Mommenheim. Cette zone, située en dehors des secteurs actuellement urbanisés est traversée d'Est en Ouest par la RD 421, et délimitée dans sa partie Nord et Est par l'A4.

Afin de se soustraire aux marges inconstructibles de 75 mètres comptés depuis l'axe de la RD421 et 100 mètres depuis l'axe de l'A4, la zone INAX devra répondre aux exigences de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

La sécurité :

La future zone d'activités bénéficiera d'une accessibilité sécurisée grâce à plusieurs dispositifs :

- le réaménagement du giratoire actuel en sortie d'autoroute, en une « place carrée » qui permettra d'augmenter le dimensionnement de l'ouvrage, afin notamment d'allonger le rayon de giration et pour permettre la connexion sécurisée de plusieurs nouvelles branches. Le réaménagement de ce carrefour permet par ailleurs d'augmenter la capacité de stockage des flux sortant de l'autoroute,
- l'allongement des bretelles autoroutières de l'A4 et l'A340 débouchant sur la « place d'accueil » à l'entrée de la zone. Elles permettront d'améliorer la sécurité de ces voies, aujourd'hui trop courtes, et de satisfaire notamment aux distances de décélération en sortie d'autoroute,
- l'aménagement de trois carrefours qui constitueront des ouvrages de sécurité visant à rompre les vitesses de circulation sur la RD421 et briser la linéarité de la voie (modification du profil « routier » de la départementale),
- l'aménagement à 2x1 voies de la section Ouest du projet de la PDA contribuera à dissuader les flux de transit dans Mommenheim. Cette démarche pourra être renforcée par l'implantation d'un feu tricolore en entrée de Mommenheim afin de créer un allongement dissuasif de temps de parcours sur la traversée de Mommenheim,
- la séparation des flux de transit traversant la zone des flux de desserte interne : les branches de desserte des futures parcelles se connectent sur la RD421 au niveau des carrefours giratoires prévus. Aucun accès privé ne sera possible directement sur la RD421. Cela permet de limiter les points de conflits,
- le traitement des antennes de desserte à leur extrémité de manière à permettre les retournements sans générer d'impasse,
- la réalisation d'une piste cyclable bidirectionnelle, en site propre, en parallèle à la RD421, afin d'encourager et de sécuriser les modes de déplacement doux. Cet itinéraire permettra de relier Brumath à Mommenheim (possibilité de mise en réseau avec les deux gares respectives).

Les nuisances :

Les terrains concernés par ce projet de zone d'activités sont localisés dans un secteur à vocation agricole, en dehors des zones urbanisées. Ce projet générera plusieurs types de nuisances.

Nuisances sonores :

L'autoroute A4 sépare actuellement les zones urbaines de Bernolsheim et Brumath (au Nord et à l'Est) du site du projet : elle constitue donc déjà un « mur sonore » important. En ce sens, le projet n'aggravera pas de manière significative la situation existante. A l'Ouest, une zone tampon est conservée et renforcée entre les premières habitations de Mommenheim et la limite de la zone du projet (préservation des bosquets existants, traitements paysagers des franges par des cortèges végétaux etc.).

La définition d'une façade urbaine en limite de l'A4, à l'ouest de l'échangeur sur la section où l'autoroute est située en contre-haut par rapport au site, contribuera à la diminution de la propagation des nuisances sonores liées à la circulation autoroutière. Cette ligne de constructions attendue constituera notamment un écran acoustique pour les bâtiments situés en arrière de cette ligne d'implantation.

Par ailleurs, afin de limiter les pollutions sonores pouvant porter atteinte à la qualité de vie des habitants, le type d'activités autorisées dans la zone, ainsi que les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec le milieu environnant et les occupations et utilisations du sol autorisées. Si des activités générant des nuisances sonores vis-à-vis des zones environnantes venaient à s'implanter sur le site, ces dernières seront soumises à la législation en vigueur sur les installations classées et inscrites. Les nuisances sonores seraient limitées, conformément aux normes en vigueur. Elles seront assujetties à étude d'impact.

Pollutions atmosphériques :

L'augmentation de la circulation attendue par le développement de la future zone d'activités constitue un facteur aggravant pour la qualité de l'air.

Le choix du site d'implantation, localisé à proximité des gares de Mommenheim et de Brumath (à moins de 2 km), confère à la future zone d'activités une bonne desserte par les transports en commun. Cette situation peut participer à la diminution des déplacements pendulaires des véhicules particuliers à la faveur des transports collectifs.

D'autre part, le parti d'aménagement et la réglementation de la zone INAX favorise les modes de déplacement doux par l'aménagement d'une piste cyclable en site propre parallèlement la RD421 (de Mommenheim à Brumath) et par la mise en place de normes de stationnement pour les vélos.

Nuisances visuelles :

Les couleurs de façades vives sont interdites, ainsi que les enseignes lumineuses en partie pour limiter les nuisances visuelles susceptibles de détourner l'attention des automobilistes.

D'une manière globale, les règles architecturales et urbanistiques mises en place dans le règlement du POS visent à limiter l'impact visuel des constructions dans le grand paysage afin de limiter les nuisances visuelles depuis les zones résidentielles environnantes, et les infrastructures de communications.

La qualité paysagère, architecturale et urbanistique :

La maîtrise de la qualité urbanistique et paysagère est liée en premier lieu au développement de la zone qui devra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (procédure de ZAC), afin de favoriser une cohérence globale du projet et d'éviter une urbanisation au coup par coup.

La localisation du projet, dans un espace agricole ouvert, induit la mise en place de dispositifs permettant de réduire son impact visuel au sein du grand paysage. Le projet prévoit ainsi le traitement végétal des franges de la zone en particulier à l'ouest du site, secteur soumis aux vues les plus importantes. De plus les éléments arborés et arbustifs existants seront conservés : cela permettra d'assurer des transitions douces entre la zone du projet et les espaces agricoles ou urbanisés environnants.

D'une manière générale, la qualité urbaine et architecturale est recherchée à travers :

- un règlement d'urbanisme encadrant l'aspect des futures constructions (interdiction des teintes vives ou blanches sur de grandes surfaces par exemple), des enseignes (interdiction de dépassement de l'acrotère, interdiction des panneaux publicitaires et enseignes lumineuses etc.), des clôtures etc. A défaut de pouvoir imposer certains types de matériaux, le règlement d'urbanisme ne contraint pas, et n'empêche pas le recours à des techniques de constructions innovantes et bénéfiques d'un point de vue paysager et environnemental (toitures végétalisées ou panneaux solaires par exemple).
- la réalisation d'aménagements paysagers à l'intérieur de la zone, ainsi que la conservation de certains éléments végétaux existants. Ces espaces verts prendront une place importante dans la composition du projet. Ils permettront de créer des séquences visuelles et compenser la forte minéralité engendrée par une zone urbaine aussi vaste. Les ouvrages de stockage des eaux pluviales (fossé et noue) participeront également à la qualité paysagère de la zone et à qualité de l'espace public,
- La qualité urbaine des limites de la zone qui passe par la définition d'une façade urbaine valorisante (effet vitrine) au contact de l'autoroute A31 et de la « place carré » en entrée de zone,
- La limitation des distances de recul des constructions autorisées par rapport à la RD421 sur son côté Nord, afin de favoriser la création d'un front bâti continu, structurant et encadrant l'espace public, et d'éviter les décrochements trop importants de bâtiments. Cette mesure vise également à renforcer le profil « urbain » recherché dans le traitement de l'espace public de la RD421,
- La limitation de l'impact visuel des aires de stationnement et de stockage grâce à un traitement paysager adapté : plantations d'arbres pour les parkings, haies végétales ou palissades pour les dépôts, interdiction d'implanter des aires de stockage en façade Nord de la RD421, limitation des reculs de construction autorisés par rapport à la RD421 (entre 10 et 20 mètres), afin d'éviter la réalisation de grandes aires de parkings entre la RD421 et les bâtiments,
- L'élaboration d'un parti d'aménagement structuré autour d'une organisation viaire qui vise à la modularité du parcellaire afin de l'adapter aux demandes d'implantation futures : cela facilitera le contrôle de l'urbanisation de manière continue, cohérente et limitera les risques d'aboutir à une zone d'activités déstructurée (création de délaissés, manque d'optimisation du foncier, discontinuité urbaine etc.).

Par ailleurs, la qualité urbaine du projet est aussi assurée à travers la définition d'un secteur dédié aux activités de services (« carré de service »), qui confère au projet de PDA une centralité affirmée et de vitrine valorisant l'entrée de la zone d'activités.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MOMMENHEIM

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

Notice explicative

| | |
|------------|-------------------|
| 10/05/2011 | Approbation |
| 10/05/2016 | Modification n° 1 |
| 27/03/2017 | Mise à jour n° 1 |
| 24/06/2021 | Modification n° 2 |

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
DOSSIER APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil communautaire du 9 septembre 2021



A Haguenau
Le 09 septembre 2021

Le Vice-Président,
Jean-Lucien NETZER

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL **AL D'URBANISME** DE MOMMENHEIM

NOTICE EXPLICATIVE

A annexer au rapport de présentation

I. GENERALITES

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mommenheim a été approuvé le 10 mai 2011 par délégation du Conseil Municipal.

Depuis son approbation, il a fait l'objet d'une modification et d'une mise à jour. Actuellement, une seconde modification est en cours d'élaboration.

La Communauté d'Agglomération de Haguenau, créée le 1^{er} janvier 2017 par la fusion des Communautés de Communes de Bischwiller et Environs, de la Région de Brumath, de la Région de Haguenau et du Val de Moder, est compétente depuis sa création en matière de documents d'urbanisme.

1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification simplifiée n°1 du PLU de Mommenheim a pour but de rectifier une erreur matérielle figurant actuellement au dossier approuvé.

Cette modification affecte uniquement le règlement graphique, l'étude d'impact liée à cette modification sera annexée au rapport de présentation.

2. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

La procédure de modification simplifiée est mise en œuvre pour :

La rectification de la marge de recul par rapport à l'A4

Intégrer la marge de recul initialement prévue de 30 mètres mesurés par rapport aux limites d'emprise de l'A4 en zone IAUX.

3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La présente notice explicative est destinée à compléter le rapport de présentation et présente les motivations et le contenu de la modification simplifiée n°1.

Choix de la procédure

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme la procédure de modification simplifiée peut être utilisée si le projet n'a pas pour effet :

- 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,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Bien que cette modification ouvre des droits à construire sur la bande de recul, cette disposition avait déjà été soumise à une enquête publique au regard de la procédure de la PDA. Ainsi, le projet de modification simplifiée a essentiellement pour but de rectifier l'erreur matérielle sans contrevenir à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme en ouvrant de nouveaux droits à construire. Ainsi le point objet de la présente procédure relève bien de la modification simplifiée.

Déroulement de la procédure

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme :

- Une délibération du Conseil Communautaire va fixer les modalités de concertation du public,
- Les modalités de concertation seront publiées au moins huit jours avant le début de la mise à disposition dans la commune concernée à savoir Haguenau, au siège de la Communauté d'Agglomération et dans les Dernières Nouvelles d'Alsace,
- Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 seront mis à disposition du public du 19 juillet au 19 août 2021 à la mairie de Mommenheim ainsi qu'à la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la Communauté d'Agglomération, 2 rue des Chevaliers à Haguenau,
- Les observations du public seront enregistrées dans un registre ouvert à cet effet et conservées,
- A l'issue de la concertation, le Conseil Communautaire en dressera le bilan et délibèrera pour adopter le projet de modification simplifiée éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

La MRAe n'a pas été saisie car cette modification avait déjà fait objet d'une consultation lors de la procédure antérieure de déclaration d'utilité publique.

POINT N° 1 : RECTIFICATION DE LA MARGE DE REcul PAR RAPPORT A L'A4

La volonté de développer une plate-forme départementale d'activités (PDA) sur les communes de Bernolsheim et de Mommenheim a nécessité en 2009 une mise en compatibilité des documents d'urbanisme (Plans d'Occupation des Sols POS en vigueur à cette époque) de Mommenheim. Cette mise en compatibilité s'inscrivait alors dans une procédure de Déclaration d'Utilité Publique au vu de l'importance du projet et une enquête publique avait eu lieu.

Les marges de recul, pour le secteur INAxI, ont été modifiées afin de permettre l'implantation de la future PDA aux abords des axes routiers. La possibilité de s'affranchir des marges d'inconstructibilité avait alors été présenté notamment par l'introduction d'une nouvelle marge de recul minimal (en zone INAxI) de 30 mètres mesurés depuis les limites d'emprise de l'A4.

Extrait de note de présentation du dossier de mise en compatibilité :

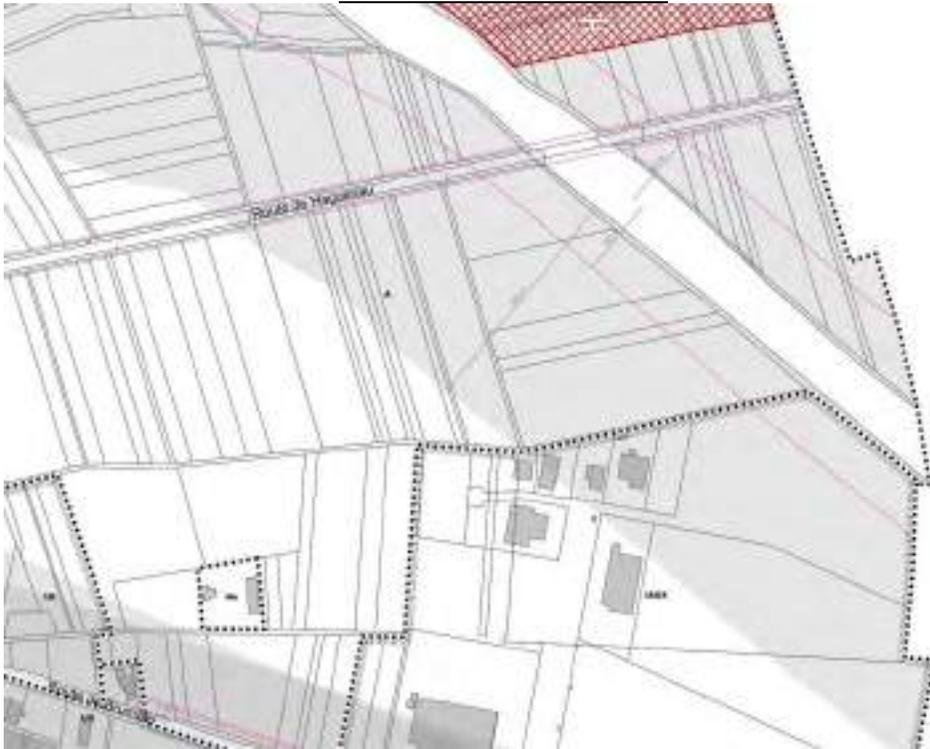
- Le zonage

Le plan de zonage au 1/5000^e du POS de Mommenheim est modifié par élargissement du secteur de zone INAxI de part et d'autre de la RD421. Cette évolution de la superficie de INAxI induit une réduction du secteur de zone agricole NC1. Par ailleurs, le plan modifié supprime les marges de recul imposées par rapport à l'A4 et la RD421 pour le nouveau secteur de zone INAxI. Cependant, le plan de zonage au 1/5000^e intègre une nouvelle marge imposant un recul minimal de 30 mètres mesurée depuis les limites d'emprise de l'A4.

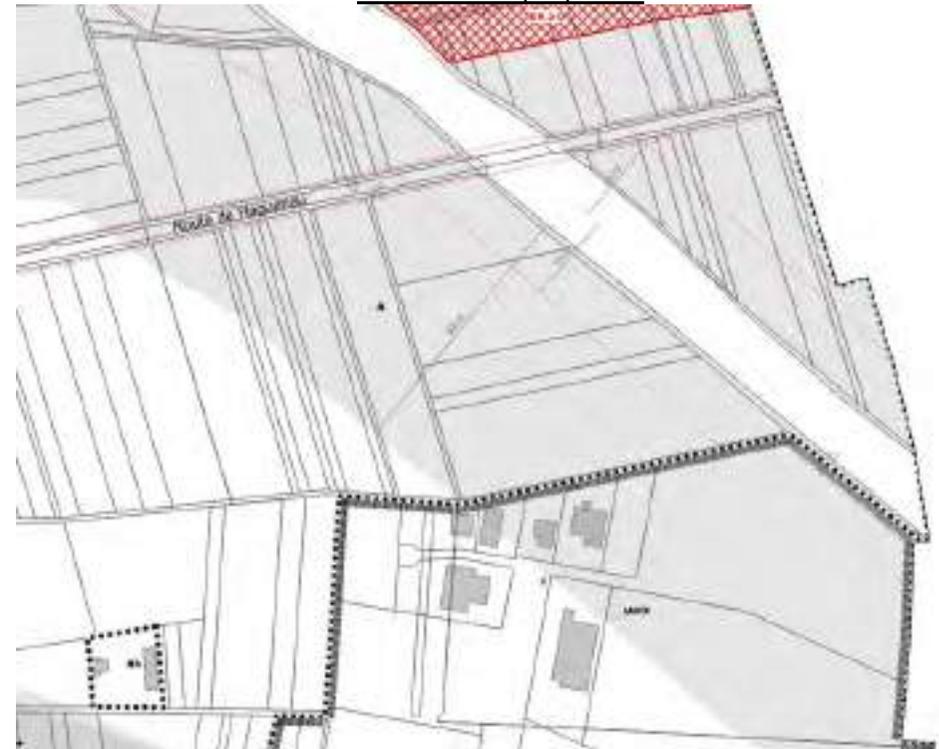
D'autre part, la suppression des marges de recul à observer par rapport à la RD421 pour la zone INAxI modifie de la même façon le plan de zonage au 1/2000^e du POS de Mommenheim.

Lors de l'élaboration du PLU en 2011, cette donnée n'a pas été intégrée, créant ainsi une erreur matérielle sur le document. La marge a donc été reportée sans prendre en compte le document de mise en conformité. Aujourd'hui, la modification simplifiée numéro 1 à vocation à rétablir cette marge de recul. Elle permettra de rétablir l'ouverture des droits à construire initialement prévus lors de la déclaration d'utilité publique.

Situation actuelle au PLU



Modification proposée



Pièce modifiée :
Règlement graphique – plan de zonage au 1/5000