

COMMUNAUTE DE
COMMUNES DU

SOULTZERLAND

HOFFEN, KEFFENACH, MEMMELSHOFFEN, RETSCHWILLER,
SCHOENENBOURG, SOULTZ-SOUS-FORETS, SURBOURG

COMMUNE DE

MEMMELSHOFFEN

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

ELABORATION
APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU
23 JAN. 2012

A HOHWILLER
LE

24 JAN. 2012

LE PRESIDENT

Charles GRAF





**Communauté de communes
du SULTZERLAND**



**Commune de
MEMMELSHOFFEN**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



O.T.E. ingénierie

OMNIUM TECHNIQUE EUROPÉEN

1 rue de la Lisière
BP 40110
F - 67403 ILLKIRCH CEDEX
Tél. 03 88 67 55 55 - Fax 03 88 66 70 80

Maurice Valérie
FREY - GOBYN
ARCHITECTES
URBANISTES

25, rue des Fontaines 67200 STRASBOURG
Tél. 03 88 30 17 26 Fax 03 88 29 82 55



Document approuvé le 23 janvier 2012

Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est le document dans lequel les élus expriment les orientations qu'ils retiennent pour le développement de leur territoire.

Il précède la mise en forme réglementaire du PLU, avec la réalisation :

- du plan de zonage, qui définira la vocation de chaque secteur,
- du règlement, qui présentera le droit des sols applicable dans chaque secteur.

Le PADD s'inspire de la notion de développement durable qui traduit la convergence de trois préoccupations d'ordre social, économique et environnemental.

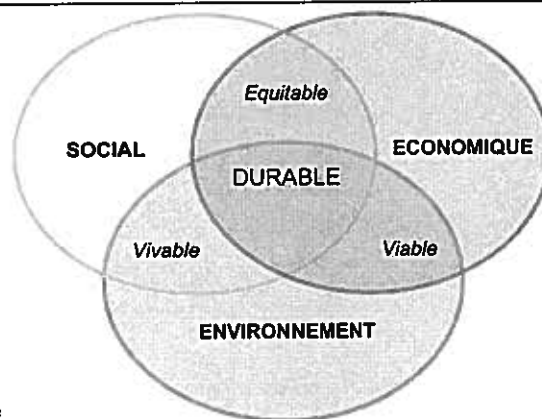
LE DEVELOPPEMENT DURABLE :

"Un mode de développement qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs."

(Définition retenue en 1992, lors de la conférence mondiale des Nations Unies de Rio)

En effet "Nous n'héritons pas de la Terre de nos ancêtres, nous l'empruntons à nos enfants."

(Antoine de



Le PADD doit respecter les objectifs et les principes d'équilibre et de durabilité exposés aux articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il constitue une pièce obligatoire du PLU.

C'est un document qui n'est pas opposable aux tiers mais qui n'en demeure pas moins essentiel dans la cohérence indispensable du document d'urbanisme, puisqu'il permet notamment de donner l'esprit de la règle.

Dans le cadre de ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les communes-membres de la Communauté de Communes du Sultzerland, ont défini des objectifs de développement et d'aménagement sur la base des enjeux identifiés sur le territoire intercommunal et correspondant à leur volonté politique. L'objectif poursuivi étant de « tendre vers une mixité urbaine et fonctionnelle respectueuse du cadre de vie ».

Chaque commune a ensuite décliné ces orientations d'urbanisme et d'aménagement en fonction de ses ambitions et des spécificités de son ban.

Les cinq grands thèmes retenus à Memmelshoffen sont :

- permettre des extensions cohérentes adaptées aux besoins de la commune,
- préserver le caractère de la commune,
- préserver la qualité paysagère et l'environnement,
- rechercher une optimisation des déplacements,
- encourager le développement des activités et des équipements de façon équilibrée.

1. Permettre des extensions cohérentes adaptées aux besoins de la commune

1.1. Respecter les limites de l'enveloppe urbaine

De structure relativement linéaire à la base, Memmelshoffen a renforcé à l'extrême cette image ces dernières décennies où les extensions se sont étalées le long des voies principales ou chemins d'exploitation, en particulier au Sud-Est pour relier l'ancien hameau de Meisenthal et à l'Ouest avec la nouvelle rue du Stade.

Les élus souhaitent stopper cette course en avant coûteuse en termes de foncier et d'équipements (voiries à aménager et à entretenir, linéaires de réseaux plus importants) et recentrer l'urbanisation pour lui donner une forme plus compacte.

Il s'agit donc de relier les espaces bâtis entre eux afin de créer des enveloppes urbaines cohérentes et de favoriser un fonctionnement de village à l'échelle du piéton.

Par la délimitation de limites claires, les entrées de la commune seront également traitées car mieux identifiées et marquées.

1.2. Permettre la construction sur terrain communal rue du Stade

La commune a acquis, par échange de terrains avec la Ville de Soultz-Sous-Forêts, un ensemble foncier près du stade.

Les élus souhaitent permettre l'urbanisation de ce secteur qui présente de réelles opportunités pour le village : impact paysager sans enjeu, création du vis-à-vis de la rue du Stade déjà urbanisée, intégration de la zone de loisirs, maîtrise communale du projet et présence de réseaux dans la voie existante.

1.3. Comblent les dents creuses

Dans les extensions, en particulier rue de Meisenthal, on constate encore un réel potentiel de développement à exploiter au sein du tissu construit. Il s'agit de parcelles ou groupes de parcelles non bâties entourées de constructions. Même si la commune n'a pas la maîtrise foncière de ces secteurs elle souhaite favoriser la continuité du bâti dans les rues existantes.

2. Préserver le caractère de la commune

2.1. Préserver l'organisation traditionnelle du centre ancien

Dans l'objectif de ne pas mettre le centre ancien « sous cloche » mais bien de permettre son évolution, la commune souhaite faciliter la réalisation des projets dans ce secteur, mais dans le respect d'une certaine cohérence.

Elle souhaite notamment permettre la réhabilitation des bâtiments existants, ou la transformation des anciennes dépendances agricoles, mais elle restera attentive au respect des volumes, de l'implantation sur parcelle et du terrain d'assiette des projets. Dans ce sens, elle souhaite participer à la mise en place d'une politique de conseil aux porteurs de projets, à l'échelle intercommunale (collaboration avec le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord).

De même, dans un souci de préservation du bâti de qualité, la commune a la volonté d'instaurer le permis de démolir à l'intérieur de la zone urbaine.

Dans le cadre du renouvellement urbain, de nouveaux projets pourront également se réaliser dans le centre ancien, à condition qu'ils répondent à l'objectif de cohérence et de respect de l'organisation traditionnelle du village.

Ainsi, les nouveaux projets pourront revêtir une « modernité » de conception ou de forme en respect du site et du bâti existant.

2.2. Valoriser l'écrin végétal de l'église

Jusqu'à récemment, l'église de Memmelshoffen était préservée de tout vis-à-vis construit et bénéficiait d'un écrin de verdure lui assurant une mise en scène remarquable depuis la rue de l'Eglise.

Afin de préserver et de valoriser ce site patrimonial, les terrains situés au Nord de la rue de l'Eglise, côté cimetière, ne pourront être construits davantage et les projets de construction sur les terrains situés au Sud devront intégrer un aménagement paysager significatif en bordure de voie.

2.3. Préserver les espaces de respirations

La qualité urbaine du village réside principalement dans la qualité de ses espaces libres, privés ou publics : jardinets à l'avant et sur le côté de la maison offrant une transparence jusqu'au grand paysage, remarquable chemin creux arboré rue du Stade (un des plus beaux du Sultzerland), cours d'anciennes fermes largement végétalisées ou surmontées de treilles, présence d'arbres à hautes tiges, trottoirs enherbés rue de Meisenthal,...

Ces espaces libres de construction sont de véritables espaces de respirations que la commune souhaite valoriser afin de conserver un cadre de vie paisible et agréable aux habitants.

Parallèlement, dans les secteurs à construire, des dispositions réglementaires devront être prises afin que soit assurée une bonne intégration paysagère sur la parcelle.

2.4. Repérer les éléments remarquables bâtis

Les rues de la commune sont rythmées par la présence de croix ou calvaires répartis sur le ban, en particulier dans le centre ancien. La commune souhaite préserver ces éléments bâtis, répertoriés par la Communauté de Communes, et qui forment un ensemble remarquable.

3. Préserver la qualité paysagère et l'environnement

3.1. Respecter et valoriser les éléments de la trame paysagère à l'échelle du grand paysage

La commune souhaite préserver les éléments caractéristiques de son paysage. Des arbres, isolés ou regroupés, de forte valeur symbolique ou à localisation significative sont identifiés comme des éléments remarquables du paysage. Des zones de vergers et la ripisylve le long du Wintzenbaechel sont également à préserver.

Au-delà de la qualité paysagère importante pour les riverains, ces espaces arborés jouent un rôle de transitions paysagères, font office de couloirs écologiques et participent à la stabilisation des sols.

La commune estime que la préservation des arbres est particulièrement importante pour améliorer l'interface espace bâti / espace naturel ouvert. Dans ce cadre, une attention particulière sera portée en entrées de la commune où, soit les arbres existants devront marquer la fin de l'urbanisation, soit de nouveaux écrans paysagers devront être créés.

D'autre part, les espaces de prés et prairies dans les secteurs ouverts jouent un rôle important dans les capacités d'infiltration des eaux de pluie, dans la préservation d'une couverture végétale permanente ainsi que dans l'accueil d'une faune spécifique.

Ainsi, la commune considère comme un enjeu la diversité des types d'occupation des sols et des cultures puisqu'elle est primordiale dans la préservation de la diversité biologique mais aussi dans la lutte contre les inondations et les coulées d'eau boueuse.

3.2. Respecter la topographie dans l'implantation des constructions

Les extensions urbaines ont eu tendance à s'étaler linéairement le long des voies, sans tenir compte des variations topographiques très prononcées du site. Du fait, l'impact sur le paysage urbain est devenu plus important.

La réflexion sur le développement de la commune devra intégrer les questions liées à l'exposition paysagère lors de nouvelles implantations. Les extensions urbaines, comme les constructions ponctuelles, devront inévitablement tenir compte de la topographie.

3.3. Préserver les éléments garants du libre écoulement de l'eau

Afin de lutter contre les risques naturels tels que les coulées d'eau boueuse ou les inondations, l'anticipation est assurément le meilleur moyen de les éviter. Les élus sont sensibles à cette problématique et souhaitent en tenir compte dans les projets d'aménagement.

Ainsi, le lit originel des cours d'eau, y compris des fossés, doit être respecté pour gérer au mieux l'écoulement des eaux de surface.

En outre, de nombreuses solutions permettent de favoriser l'infiltration des eaux de pluies et de limiter le ruissellement sur les zones urbanisées ou à construire : maintien des écrans végétaux en limite de zones urbaines, limitation des surfaces imperméables, création de noues, réflexion sur les pratiques agricoles (en fonction des pentes des versants, enherbements localisés), ...

3.4. Eviter le mitage du paysage

L'implantation de bâtiments isolés peut avoir des effets importants sur le paysage d'ensemble.

En effet, selon la topographie, l'implantation, la modénature du bâtiment, le volume et les couleurs employées, la construction peut être plus ou moins visible. Il s'agit souvent de bâtiments agricoles construits lors de sorties d'exploitation ou de bâtiments de stockage implantés loin du noyau villageois.

La commune souhaite lutter contre ce mitage du paysage, en évitant l'implantation des bâtiments agricoles en secteurs exposés et en encourageant la mise en place d'écrans végétaux.

3.5. Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables

Le développement et l'encouragement des énergies renouvelables et de leur utilisation dans les nouveaux projets est un enjeu important qui permettra un développement cohérent et durable.

Les possibilités d'utilisation de ces énergies, en particulier par panneaux solaires et photovoltaïques, devront être facilitées.

4. Rechercher une optimisation des déplacements

4.1. Aménager les extensions urbaines en garantissant une cohérence des cheminements, en particulier piétons et cyclistes

Afin de créer une unité de fonctionnement, la structure des voies et rues des extensions devra s'organiser en boucles -au moins pour piétons et cyclistes- et en cohérence avec les voies déjà existantes.

La commune souhaite travailler à l'échelle de la trame viaire globale afin d'obtenir une circulation optimisée, de favoriser les déplacements doux et d'aboutir à une économie de moyens.

4.2. Rechercher l'adéquation entre les gabarits/traitements de voirie et la circulation réelle ou recherchée

Le seul problème de vitesse excessive repéré par les élus se situe aux entrées Nord-Est et Nord-Ouest de la commune où, par ailleurs, le piéton ne trouve pas sa place. Dans les autres rues du village, la cohabitation entre tous les usagers est estimée harmonieuse, dans des espaces naturellement partagés.

Consciente que le gabarit et l'aménagement des voies nouvellement créées ou à restructurer joue un rôle très important dans la perception de l'espace circulé, la commune, dans le cadre de son projet urbain, souhaite engager une réflexion pour optimiser la circulation en termes de sécurisation. Elle s'assurera par ailleurs que la plupart des rues du village soient accessibles aux engins agricoles.

La commune souhaite également réfléchir à la gestion du stationnement résident lors des projets de rénovations et de transformations en centre ancien.

4.3. Valoriser les cheminements doux entre communes du Sultzerland

L'organisation des déplacements, en particulier doux, entre les communes du Sultzerland est un des enjeux majeurs sur le territoire.

A cet égard, la commune de Memmelshoffen souhaite valoriser l'ancienne route menant à Keffenach et identifier, notamment, le chemin du « Plattenweg » qui relie les communes du Sultzerland du Nord au Sud.

Par ailleurs, elle souhaite engager une réflexion pour définir le type de circulation que la rue de Meisenthal, souvent empruntée comme raccourci depuis Retschwiller, doit supporter.

5. Encourager le développement des activités et des équipements de façon équilibrée

5.1. Permettre le maintien, voire le développement, de l'activité agricole

La commune de Memmelshoffen souhaite préserver la place des exploitations agricoles et permettre le développement sur site de leur activité.

Elle souhaite étudier, au cas par cas et en fonction des projets, les modalités d'implantation de nouvelles activités agricoles sur son territoire.

5.2. Prévoir le développement d'activités sur le territoire

Le développement des services, des commerces ou de petites activités artisanales pourra se faire dans les zones déjà bâties ou à bâtir pour favoriser la mixité urbaine à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat.

5.3. Permettre une optimisation du développement et de l'entretien des équipements

Certains équipements de plus ou moins grande ampleur nécessitent des moyens financiers importants que la commune ne peut pas prendre en charge. Aussi, souhaite-t-elle participer à la mutualisation de certains équipements structurants à l'échelle intercommunale tout en préservant ses équipements propres.

5.4. Offrir un accès aux Techniques de l'Information et de la Communication (TIC)

Afin de permettre un développement cohérent et un accès bien réparti sur le territoire aux nouvelles techniques de communication, la commune souhaite autoriser la mise en place de ces équipements dans le Plan Local d'Urbanisme.