

COMMUNAUTE DE  
COMMUNES DU

## SOULTZERLAND

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

COMMUNE DE

## MEMMELSHOFFEN

### Rapport de présentation

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 SOULTZERLAND**



**Commune de  
MEMMELSHOFFEN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Rapport de présentation**



Document approuvé le 23 janvier 2012

## Sommaire

<b>PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	<b>1</b>
<b>RAPPORT DE PRESENTATION</b>	<b>1</b>
<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>Préambule</b>	<b>8</b>
Le PLU de Memmelshoffen : une démarche intercommunale	8
<b>DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b>	<b>9</b>
<b>1</b>	
<b>1. Positionnement du territoire</b>	<b>10</b>
1.1. La Communauté de Communes du Sultzerland	10
1.2. Les Rattachements administratifs et intercommunaux	13
1.3. Cadre juridique supra-communal du PLU	15
1.3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale Alsace du Nord (SCOTAN)	15
1.3.2. Le SDAGE du bassin Rhin-Meuse	18
1.3.3. Le SAGEECE de la Sauer (en cours d'élaboration) et le SAGEECE du Seltzbach	21
1.3.4. La Charte du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord	21
1.4. Présentation de la commune de Memmelshoffen	21
1.4.1. Présentation générale	21
1.4.2. Appartenances administratives	22
<b>2. Diagnostic socio-économique</b>	<b>23</b>
2.1. La population	23
2.1.1. Evolution de la population aux derniers recensements	23

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

---

2.1.2.	Estimation de la population en 2008, au regard des constructions habitées qui ont eu lieu depuis 2006	24
2.1.3.	Une croissance démographique due, en grande partie, au solde migratoire	26
2.1.4.	Part de chaque commune dans la population totale de la Communauté de Communes et évolution	28
2.1.5.	Evolution dans la composition des ménages	30
2.1.6.	Répartition de la population intercommunale par âge	31
2.1.7.	Répartition de la population par grandes classes d'âge par commune	33
2.1.8.	Evolution du nombre de naissances	36
2.1.9.	Evolution des effectifs scolaires	37
2.2.	L'habitat	37
2.2.1.	Typologie de l'habitat	37
2.2.2.	Age des logements	41
2.2.3.	Statut d'occupation	44
2.3.	Le potentiel de renouvellement urbain	45
2.4.	L'économie	46
2.4.1.	La population active	46
2.4.2.	L'emploi	51
2.4.3.	Les entreprises	57
2.4.4.	L'activité agricole	59
2.4.5.	Inventaire des services	65
2.5.	Les déplacements	66
<b>3.</b>	<b>Analyse urbaine</b>	<b>74</b>
3.1.	Le patrimoine architectural	74
3.1.1.	Résumé historique du Sultzerland	74
3.1.2.	La structure historique du village traditionnel	76
3.1.3.	Spécificités de Memmelshoffen	80
3.2.	Typologie du bâti sur le territoire intercommunal du Sultzerland	81
3.2.1.	Le bâti traditionnel	81
3.2.2.	Le bâti de faubourg	87
3.2.3.	Le bâti isolé sur sa parcelle	90
3.3.	Caractéristiques de la structure bâtie à Memmelshoffen	97
3.3.1.	Structure de la commune	97
3.3.2.	Spécificités de la commune	99
3.4.	Les équipements publics	101
3.4.1.	Les équipements scolaires	101

# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*

---

3.4.2.	Les équipements sportifs	101
3.4.3.	Les équipements culturels	101
3.4.4.	Les autres équipements	102
3.4.5.	Les équipements et offres touristiques	102
3.5.	Le réseau viaire	103
<b>4.</b>	<b>Analyse de l'état initial de l'environnement</b>	<b>105</b>
4.1.	Les éléments constitutifs du paysage	105
4.1.1.	La topographie	105
4.1.2.	Le réseau hydrographique	107
4.1.3.	L'occupation du sol	110
4.1.4.	Les espaces ouverts	111
4.1.5.	Les prairies et pâturages	112
4.1.6.	Les vergers	112
4.1.7.	Les espaces boisés	113
4.1.8.	Les cours d'eau et la ripisylve	114
4.1.9.	Les milieux naturels urbains	115
4.1.10.	L'occupation du sol à Memmelshoffen	116
4.1.11.	L'utilisation agricole du sol	117
4.2.	L'analyse paysagère	119
4.2.1.	Les éléments constitutifs du paysage	119
4.2.2.	Le paysage communal de Memmelshoffen	122
4.2.3.	Les transitions paysagères	123
4.2.4.	Les entrées de communes	124
4.3.	Les milieux naturels sensibles	131
4.3.1.	Le fonctionnement écologique du territoire	131
4.3.2.	Le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord	133
4.3.3.	La réserve mondiale de biosphère	133
4.4.	L'exploitation des ressources	135
4.4.1.	La géologie	135
4.4.2.	Les carrières	136
4.4.3.	L'alimentation en eau	137
4.4.4.	L'énergie	139
4.5.	Les nuisances et les risques	141
4.5.1.	L'assainissement	141
4.5.2.	Les déchets	142
4.5.3.	Les sites et sols	143
4.5.4.	Le climat et la qualité de l'air	144
4.5.5.	La pollution lumineuse	148
4.5.6.	Les risques naturels	149

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

---

4.5.7. Les risques anthropiques	152
<b>5. Synthèse des enjeux</b>	<b>155</b>
5.1. Synthèse des enjeux intercommunaux	155
5.2. Perspectives démographiques	158
5.2.1. Evolution probable de la population à l'horizon proche (4 à 5 ans)	158
5.2.2. Eléments de prospective : volontés municipales en matière de hausse de la population	159
5.3. Synthèse des enjeux communaux	160
<b>JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS</b>	<b>162</b>
<b>2</b>	
<b>1. Présentation des grands principes retenus</b>	<b>163</b>
<b>2. Les objectifs poursuivis dans le PADD</b>	<b>168</b>
2.1. Permettre des extensions cohérentes adaptées aux besoins de la commune	168
2.1.1. Respecter les limites de l'enveloppe urbaine	168
2.1.2. Permettre la construction sur terrain communal rue du Stade	168
2.1.3. Comblent les dents creuses	168
2.2. Préserver le caractère de la commune	169
2.2.1. Préserver l'organisation traditionnelle du centre ancien	169
2.2.2. Valoriser l'écrin végétal de l'église	169
2.2.3. Préserver les espaces de respirations	169
2.2.4. Repérer les éléments remarquables bâtis	169
2.3. Préserver la qualité paysagère et l'environnement	170
2.3.1. Respecter et valoriser les éléments de la trame paysagère à l'échelle du grand paysage	170
2.3.2. Respecter la topographie dans l'implantation des constructions	170
2.3.3. Préserver les éléments garants du libre écoulement de l'eau	170
2.3.4. Eviter le mitage du paysage	171
2.3.5. Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables	171
2.4. Rechercher une optimisation des déplacements	171

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

---

2.4.1.	Aménager les extensions urbaines en garantissant une cohérence des cheminements, en particulier piétons et cyclistes	171
2.4.2.	Rechercher l'adéquation entre les gabarits/traitements de voirie et la circulation réelle ou recherchée	171
2.4.3.	Valoriser les cheminements doux entre communes du Soultzerland	172
2.5.	Encourager le développement des activités et des équipements de façon équilibrée	173
2.5.1.	Permettre le maintien, voire le développement, de l'activité agricole	173
2.5.2.	Prévoir le développement d'activités sur la commune	173
2.5.3.	Permettre une optimisation du développement et de l'entretien des équipements	173
2.5.4.	Offrir un accès aux Techniques de l'Information et de la Communication (TIC)	173
<b>3.</b>	<b>La traduction règlementaire de ces objectifs</b>	<b>174</b>
3.1.	Les choix retenus pour la zone U	174
3.1.1.	La zone UA	174
3.1.2.	La zone UB	178
3.1.3.	La zone UC	184
3.1.4.	La zone UE	188
3.1.5.	La zone UJ	191
3.2.	Les choix retenus pour la zone 1AU	194
3.3.	Les choix retenus pour la zone A	197
3.3.1.	La zone AA	197
3.3.2.	La zone AC	199
3.4.	Les choix retenus pour la zone N	201
3.4.1.	La zone NA	201
3.4.2.	La zone NH	204
3.5.	Les dispositions particulières	207
3.5.1.	Les emplacements réservés	207
3.5.2.	Les « éléments remarquables du paysage »	208
<b>LES</b>	<b>INCIDENCES</b>	<b>DES CHOIX SUR</b>

3

**L'ENVIRONNEMENT**

**209**

# Communauté de Communes de Soultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*

---

<b>4. Les ressources</b>	<b>210</b>
4.1. La gestion de l'espace	210
4.2. L'eau	210
4.3. L'énergie	211
<b>5. Les paysages et les espaces naturels</b>	<b>211</b>
5.1. La préservation des paysages	211
5.2. Le maintien de la vocation agricole des terres	212
5.3. Le maintien de la richesse écologique	212
<b>6. Les nuisances</b>	<b>212</b>
6.1. Le bruit	212
6.2. Les déchets	213
<b>7. La prise en compte des risques</b>	<b>213</b>
7.1. Les risques naturels	213
7.2. Les risques technologiques	213



# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*

---

## Préambule

### **Le PLU de Memmelshoffen : une démarche intercommunale**

La démarche intercommunale de la Communauté de Communes du Sultzerland a été engagée dans un premier temps sous forme d'un projet de territoire. Dans un souci de cohérence sur le territoire, les élus ont ensuite décidé de traduire les enjeux du projet de territoire sous forme de Plans Locaux d'Urbanisme pour toutes les communes du Sultzerland.

Ainsi, le diagnostic a été préparé à l'échelle intercommunale avec une déclinaison communale. Chaque commune dispose de son propre PLU bénéficiant d'une trame et d'une présentation commune des documents.

# 1

# Diagnostic territorial

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## 1. Positionnement du territoire

### 1.1. La Communauté de Communes du Sultzerland

La Communauté de Communes du Sultzerland est rattachée au territoire du Sultzerland dans le Nord du département du Bas-Rhin en plein cœur de l'Outre-Forêt.

Les communes-membres de la Communauté de Communes du Sultzerland appartiennent au canton de Sultz-Sous-Forêts dans l'arrondissement de Wissembourg.

Commune	Superficie hectares	Localité membre	Population 1999	Estimation 2007
Hoffen	945	Hermerswiller	235	1 214
		Leiterswiller	363	
		Hoffen	520	
Keffenach	240	Keffenach	208	214
Memmelshoffen	181	Memmelshoffen	321	321
Retschwiller	390	Retschwiller	253	240
Schoenenbourg	547	Schoenenbourg	668	668
Sultz-Sous-Forêts	1 515	Hohwiller	304	2 645
		Sultz-Sous-Forêts	2 190	
Surbourg	1 046	Surbourg	1 549	1 581
TOTAL	4 864		6 610	6 883

Tableau 1 : Présentation des grandes caractéristiques des communes-membres

La Communauté de Communes du Sultzerland existe depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002 et son siège est situé à Hohwiller. Elle couvre 4864 hectares pour une population estimée à 6883 habitants en 2007.

Les communes de Sultz-Sous-Forêts et Hohwiller ont fusionné en 1982.

Les communes de Hoffen, Leiterswiller et Hermerswiller ont fusionné en 1974.

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

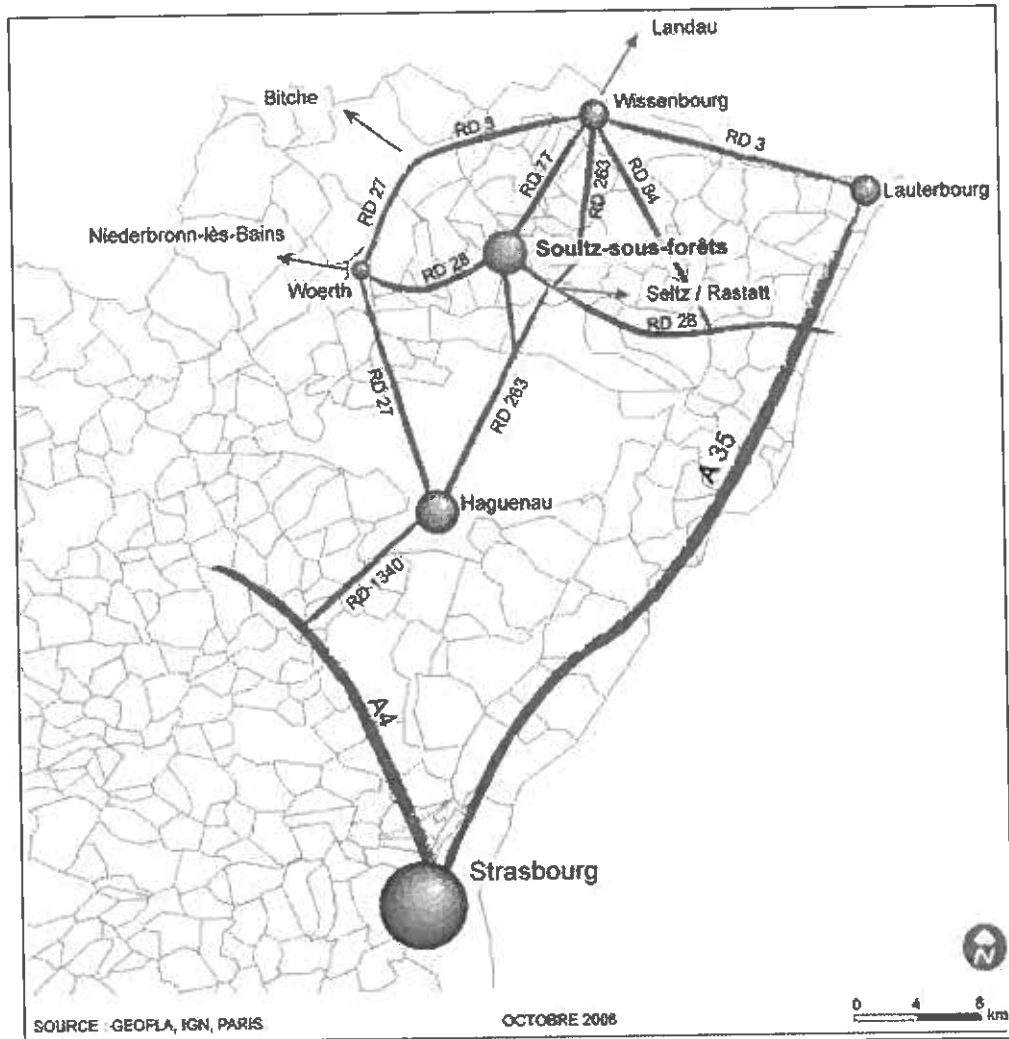


Figure 1 : Carte de localisation de la Communauté de Communes du Soultzerland et notamment Sultz-Sous-Forêts

# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation*

---



*Figure 2 : Limites de la Communauté de communes du Sultzerland (photo aérienne – source : pré-diagnostic du SDAU-Nord)*

Les communes de la Communauté de Communes sont :

- Sultz-Sous-Forêts,
- Surbourg,
- Hoffen,
- Schoenenbourg,
- Retschwiller,
- Keffenach,
- Memmelshoffen.

La commune de Memmelshoffen est située au Nord-Ouest de Sultz-Sous-Forêts. Son ban touche ceux de Keffenach, Retschwiller et Sultz sous-forêts.

# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*

---

La Communauté de Communes du Sultzerland est notamment dotée des compétences suivantes :

- l'aménagement de l'espace dont l'élaboration, la mise à jour et le suivi de documents d'urbanisme (Scot, schémas de secteur et PLU), la mise en place de ZAC,
- l'action de développement économique,
- la protection et la mise en valeur de l'environnement et le soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie,
- la politique du logement et du cadre de vie,
- la politique en faveur de la jeunesse,
- la politique en faveur des personnes âgées et des personnes handicapées,
- la politique en faveur des collectivités et des associations.

La Communauté de Communes du Sultzerland intègre le syndicat Mixte du SCOT de l'Alsace du Nord dont la mission est le suivi dans le temps du SCoTAN approuvé le 26 mai 2009.

## **1.2. Les Rattachements administratifs et intercommunaux**

Les communes-membres de la Communauté de Communes sont susceptibles d'être rattachées à d'autres Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.) ayant des compétences précises :

- le syndicat de Coopération pour le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord, dont la mission est de procéder ou de faire procéder à l'aménagement, à l'équipement, à l'animation et à la gestion du Parc, dans l'esprit et selon les dispositions de la Charte que le syndicat s'engage à respecter et à faire respecter,
- le SMICTOM du Nord du Bas-Rhin, dont la mission est la collecte et le traitement des ordures ménagères,
- le SICTEU du secteur de Sultz-Sous-Forêts, dont la mission est la collecte et le traitement des eaux usées de même que l'entretien et la gestion des cours d'eau traversant les communes-membres (sauf le Seltzbach),
- le Syndicat intercommunal d'adduction d'eau du canton de Sultz-Sous-Forêts, dont la mission est d'assurer l'alimentation, le traitement et la distribution d'eau potable. Ce syndicat est membre du Syndicat Mixte de production d'eau potable de la Région de Wissembourg qui a en charge la réalisation, l'entretien et l'exploitation des réseaux d'eau potable,
- le Syndicat des eaux du canton de Seltz, dont la mission est d'assurer l'alimentation, le traitement, la distribution d'eau potable de même que l'entretien et l'exploitation des réseaux,
- le Syndicat intercommunal d'aménagement de la vallée du Seltzbach, dont la mission est d'étudier le curage, la régularisation du Seltzbach et de ses affluents mais également de réaliser les travaux nécessaires. Il dispose d'une compétence d'acquisition foncière pour mener à bien sa mission,

# Communauté de Communes de Soutzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

- le Syndicat intercommunal du curage et de rectification de la Sauer, dont la mission est de procéder au curage et à la réfection de la Sauer et l'entretien du Halbmühlbach,
- le Syndicat des communes forestières de Sultz-Sous-Forêts et environs, dont la mission est de gérer collectivement les forêts publiques du territoire des communes membres,
- le Syndicat Intercommunal de la Région de Sultz-Sous-Forêts, dont la mission est la gestion des investissements concernant le collège de Sultz-Sous-Forêts dans le cadre de l'appel de responsabilité auprès du département,
- le Syndicat intercommunal pour la gestion de la piscine de Drachenbronn dont la mission est de construire et gérer la piscine.
- L'espace PAMINA :

PAMINA est un **espace de la coopération transfrontalière** entre les trois territoires :

- Palatinat du Sud (PA),
- Mittlerer Oberrhein (MI),
- Alsace du Nord (NA).



Figure 3 : Les limites de l'espace PAMINA

L'espace PAMINA appartient pleinement à la vallée du Rhin Supérieur, centrée sur le fleuve et bordée par le massif vosgien, la Forêt du Palatinat à l'Ouest, la Forêt Noire à l'Est.

L'espace PAMINA a défini des objectifs qui lui sont propres. Un schéma d'aménagement appliquera ces objectifs sur le territoire, une charte de développement rassemble des actions pilotes, portées par les acteurs de PAMINA, pour réaliser concrètement ces objectifs.

## **1.3. Cadre juridique supra-communal du PLU**

Le PLU doit être cohérent avec des instances supra-communales :

### **1.3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale Alsace du Nord (SCOTAN)**

Le périmètre du SCOT de l'Alsace du Nord a été arrêté le 19 décembre 2001 par le préfet du Bas-Rhin. Le 16 décembre 2003 fut créé le syndicat mixte pour le schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord.

Ce périmètre s'étend sur 90 communes du Nord du département, qui sont aujourd'hui regroupées en 10 communautés de communes, dont fait partie la Communauté de Communes du Soultzerland. Il représente au total 143 296 habitants et 97 002 hectares.

Le SCOT d'Alsace du Nord a été approuvé le 26 mai 2009, le document d'orientations générales détermine les objectifs à suivre sur le territoire du SCOTAN.

- Organisation de l'espace :
  - la commune de Soultz-Sous-Forêts est définie comme un pôle secondaire d'équilibre, soit au 3<sup>e</sup> rang dans la hiérarchie urbaine,
  - les autres communes sont considérées comme villages,
  - le potentiel de développement des extensions à vocation d'activités est de 30 hectares pour les pôles d'équilibre et de 2 hectares d'extension au maximum pour les villages, à condition qu'il s'agisse d'un desserrement des activités existantes ou d'un développement limité d'activités nouvelles lorsque les espaces urbanisés ne peuvent plus être comblés,
  - les centres urbains devront être confortés, notamment pour l'installation de grandes surfaces commerciales généralistes,
  - le renouvellement urbain doit être favorisé et le développement diversifié (forme urbaine et type de logement),
  - le développement urbain devra se faire avec une maîtrise des déplacements automobiles.
  
- Espaces et sites naturels ou urbains à protéger :



# Communauté de Communes de Sultzerland

## *Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN* *Rapport de présentation*

---

- préserver les massifs forestiers (de plus de 4ha) de toute urbanisation et des lisières d'au moins 30 mètres devront être maintenues en bordure de forêt, cet espace sera inconstructible,
  - les zones humides remarquables doivent être préservées de toute urbanisation,
  - les cortèges végétaux accompagnant le réseau des cours d'eau et des fossés sont à conforter et à préserver sur une largeur suffisante pour assurer un rôle de corridor écologique,
  - favoriser la continuité écologique, en particulier dans les milieux très urbanisés,
  - l'unité écologique prés-vergers doit être préservée et le maintien des prés-vergers existants privilégié,
  - maintenir, en tant qu'éléments-relais, les boisements existants, bosquets, haies et arbres isolés, même en milieu agricole intensif,
  - maintenir la part du végétal dans les espaces urbanisés.
- Les grands équilibres entre les espaces urbains, à urbaniser, agricoles et forestiers :
- rechercher un équilibre global entre l'urbanisation et le maintien des espaces naturels et forestiers,
  - limiter la consommation du foncier, en favorisant la densification des tissus urbains,
  - faciliter l'implantation d'un habitat intermédiaire, notamment dans les pôles d'équilibre, et favoriser un habitat individuel dense dans les villages également,
  - les opérations d'extensions urbaines doivent se placer en continuité du tissu existant et les secteurs d'extension à vocation résidentielle doivent présenter une densité minimale de 12 logements à l'hectare pour les villages et de 20 logements à l'hectare dans les pôles d'équilibre,
  - les documents d'urbanisme pourront prévoir des secteurs agricoles constructibles dont la localisation devra rester pertinente par rapport au fonctionnement de l'ensemble urbain considéré et des extensions futures, et par rapport au fonctionnement normal des exploitations agricoles,
  - les extensions linéaires du bâti sont à limiter et à mettre en cohérence avec le tissu existant, l'occupation des sites existants devra être optimisée,
  - le potentiel d'extension de chaque pôle d'équilibre (pour Sultz-Sous-Forêts) est fixé à 30 hectares d'ici à 2025.
- L'équilibre social de l'habitat et la construction de logements sociaux :
- les pôles d'équilibre, en fonction des commerces, services équipements, loisirs et activités, développent, ensemble, 75 logements par an,
  - les villages développent l'habitat à hauteur de 275 logements par an pour l'ensemble du territoire du SCOTAN,

# Communauté de Communes de Soutzterland

## *Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN* *Rapport de présentation*

---

- en matière de logement, les communes sont encouragées à diversifier leur offre en logement et Soutz-Sous-Forêts devra fournir un minimum de 10% de logements aidés dans les secteurs d'extensions ou de création de logements ; Cette part de logements aidés est fixée à 2% pour les villages.
- La cohérence entre l'urbanisation et la desserte en transports collectifs :
  - accroître l'accessibilité des pôles d'équilibre en transports en communs,
  - rechercher une coordination entre l'offre ferroviaire et routière,
  - faciliter la création de pôles d'inter-modalité.
- Equipement commercial et artisanal, localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques :
  - le développement des services, des activités tertiaires ou des commerces de proximité doit se faire dans les tissus urbanisés,
  - les services à la population seront favorisés en milieu urbain,
  - profiter de la géothermie dans les implantations nouvelles,
  - le développement du tourisme est encouragé et la vocation industrielle est confortée,
  - les nouvelles technologies de l'information et de la communication sont à développer,
  - les sites existants en matière d'offre commerciale sont privilégiés (y compris Soutz-Sous-Forêts).
- Protection des paysages et mise en valeur des entrées de ville :
  - l'enfouissement des réseaux dans les communes est à favoriser,
  - les coupures paysagères sont à maintenir entre les espaces urbanisés,
  - les éléments paysagers traditionnels sont à préserver ou à recréer,
  - les limites externes des ensembles urbains sont créées afin d'assurer la cohérence et la transition entre les espaces,
  - les lignes de crête doivent être préservées de l'urbanisation et des constructions isolées, sauf pour les ensembles urbains qui y sont traditionnellement implantés,
  - la signature du réseau hydrographique par son cortège végétal doit être préservée,
  - la délimitation entre espaces publics et privés doit faire l'objet d'un traitement permettant d'identifier clairement la transition (en entrée de ville).
- La prévention des risques :
  - préserver les zones inondables de toute urbanisation et favoriser l'écoulement naturel des eaux dans les secteurs non bâtis,
  - veiller à ne pas aggraver les risques de coulées de boue,
  - limiter l'imperméabilisation des sols,

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

- 
- favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments,
  - sécuriser l'approvisionnement en eau potable.
- Favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs :
- aux abords des pôles d'inter-modalité, les voies seront structurées de manière à favoriser les déplacements piétons et cyclistes,
  - la densité d'habitat et les services et commerces de proximité seront favorisés dans les secteurs proches des transports en commun,
  - les stations de transports collectifs devront accueillir un espace de stationnement pour les cycles.
- Les grands projets d'équipement et de services nécessaires à la mise en œuvre du SCOTAN :
- organiser un rabattement en transports collectifs vers la gare de Sultz-Sous-Forêts,
  - encourager le développement du co-voiturage,
  - réaliser des aménagements de sécurité sur la RD 263 et la RD 28.

### 1.3.2. Le SDAGE du bassin Rhin-Meuse

La commune de Memmelshoffen est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhin-Meuse qui s'étend sur 3 régions (Alsace, Lorraine et en partie Champagne-Ardenne), 8 départements et couvre une superficie de 32 700 m<sup>2</sup> et représente 4 millions d'habitants. Il a été adopté le 2 juillet 1996 et approuvé par le Préfet Coordonnateur le 15 novembre 1996. Le nouveau SDAGE 2010-2015 a été approuvé le 27 novembre 2009. Il répond aux exigences de la Directive Cadre sur l'Eau qui demande que les eaux superficielles et souterraines ne se dégradent pas et atteignent un bon état en 2015. Il vise à atteindre "le bon état écologique pour 68% des eaux de surface (contre un quart des eaux en bon état actuellement) et pour 58% des eaux souterraines (50% actuellement) d'ici 2015.

Les orientations fondamentales et dispositions du nouveau SDAGE sont regroupées dans 6 principaux thèmes.

#### Eau et santé

- Enjeux 1 : améliorer la qualité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine et à la baignade. Les orientations fondamentales visent :
- à assurer à la population de façon continue, la distribution d'une eau potable de qualité,
  - à favoriser la baignade en toute sécurité sanitaire.

# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*

---

## **Eau et pollution**

- Enjeux 2 : garantir la bonne qualité de toutes les eaux, tant superficielles que souterraines. Les orientations fondamentales et dispositions ont pour but de :
  - réduire les pollutions responsables de la non-atteinte du bon état,
  - connaître et réduire les émissions de substances à risque toxique,
  - veiller à une bonne gestion des dispositifs publics d'assainissement et des boues d'épuration,
  - réduire la pollution par les nitrates et les produits phytosanitaires d'origine agricole,
  - réduire la pollution de la ressource en eau afin d'assurer à la population la distribution d'une eau de qualité.

## **Eau nature et biodiversité**

- Enjeux 3 : retrouver les équilibres écologiques fondamentaux des milieux aquatiques. Les orientations fondamentales et dispositions ont pour but :
  - d'appuyer la gestion des milieux aquatiques sur des connaissances solides, en particulier en ce qui concerne leurs fonctionnalités,
  - d'organiser la gestion des cours d'eau et des plans d'eau et y mettre en place des actions respectueuses de ces milieux et en particulier de leurs fonctions,
  - de restaurer ou de sauvegarder les fonctions naturelles des milieux aquatiques et notamment la fonction d'autoépuration,
  - d'arrêter la dégradation des écosystèmes aquatiques,
  - d'améliorer la gestion piscicole,
  - de renforcer l'information des acteurs locaux sur les fonctions des milieux aquatiques et les actions permettant de les optimiser,
  - de préserver les zones humides,
  - de respecter les bonnes pratiques en matière de gestion des milieux aquatiques.

## **Eau et rareté**

- Enjeux 4 : empêcher la surexploitation des ressources en eau :
  - pour l'alimentation en eau potable, repenser l'organisation des prélèvements pour éviter les manques d'eau,
  - respecter le principe d'équilibre entre les prélèvements d'eau et la capacité de renouvellement de chaque masse d'eau souterraine,
  - prévenir les conséquences négatives sur l'état des masses d'eau et des milieux associés des transferts de débits entre bassins versants ou masses d'eau souterraines, ou au sein d'un même bassin versant,
  - sensibiliser les consommateurs et encourager les économies d'eau par les différentes catégories d'usagers, tant pour les eaux de surface que souterraines, tout en respectant les impératifs liés à la qualité sanitaire de l'eau.

## **Eau et aménagement du territoire**

- Enjeu 5 : intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires, les priorités sont :
  - de mieux vivre avec les risques d'inondations, les orientations et dispositions du projet de SDAGE ont pour but :
    - de mieux connaître les crues et leur impact, informer le public pour apprendre à les accepter et gérer les crues à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse,
    - de prendre en compte, de façon stricte, les risques d'inondations dans l'urbanisation des territoires à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse,
    - de prévenir l'exposition aux risques d'inondations à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse,
  - de mieux préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques avec deux priorités qui sont de favoriser l'infiltration de l'eau pluviales et de protéger les rives des cours d'eau. Les orientations et dispositions du projet de SDAGE ont pour but :
    - de limiter l'impact des nouvelles urbanisations dans des situations de déséquilibre quantitatif sur les ressources ou les rejets en eau,
    - de préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel (préservation des zones humides),
  - d'assurer que les urbanisations nouvelles peuvent être correctement alimentées en eau potable et correctement assainies.

## **Eau et gouvernance**

- Enjeu 6 : développer, dans une démarche intégrée à l'échelle des bassins versants du Rhin et de la Meuse, une gestion de l'eau participative, solidaire et transfrontalière. Les orientations fondamentales et dispositions du projet de SDAGE ont pour but :
    - d'anticiper en mettant en place une gestion de l'eau gouvernée par une vision à long terme, accordant une importance égale aux différents piliers du développement durable, à savoir les aspects économiques, environnementaux et sociaux,
    - d'aborder la gestion des eaux à l'échelle du district hydrographique, ce qui suppose notamment de développer les collaborations transfrontalières et, de manière générale, de renforcer tous les types de solidarité entre l'amont et l'aval,
    - de renforcer la participation du public\* et de l'ensemble des acteurs intéressés pour les questions liées à l'eau et prendre en compte leurs intérêts équitablement,
- de mieux connaître, pour mieux gérer.

# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*

---

## **1.3.3. Le SAGEECE de la Sauer (en cours d'élaboration) et le SAGEECE du Seltzbach**

Le SAGEECE du bassin de la Sauer est en cours d'élaboration. Il concerne notamment la commune de Surbourg.

Les autres communes du territoire sont concernées par le bassin versant du Seltzbach, dont le SAGEECE a été approuvé en 1996. Il prévoit notamment un programme d'amélioration des écoulements aux passages d'ouvrages ainsi que des mesures d'aménagement et de maintien des berges.

## **1.3.4. La Charte du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord**

Un Parc Naturel Régional est un territoire rural habité, reconnu au niveau national pour sa forte valeur patrimoniale et paysagère, qui s'organise autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine.

Une charte fixe les objectifs à atteindre, les orientations de protection, de mise en valeur et de développement du Parc, ainsi que les mesures qui lui permettent de les mettre en œuvre. Elle permet d'assurer la cohérence et la coordination des actions menées sur le territoire du Parc par les diverses collectivités publiques.

Les communes du territoire du Sultzerland sont incluses dans le périmètre du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord, à l'exception de Surbourg et Hoffen. Cependant, dans le cadre de la démarche intercommunale de ce PLU, ces deux communes pourront bénéficier de son aide, notamment si elles souhaitent mettre en place une politique de conseil aux porteurs de projets en milieu patrimonial.

## **1.4. Présentation de la commune de Memmelshoffen**

### **1.4.1. Présentation générale**

La commune se situe Nord-Ouest de la commune de Sultz-Sous-Forêts dans la partie Nord-Ouest du territoire intercommunal.

La commune de Memmelshoffen est desservie par la route départementale 170. Son ban communal est d'une surface de 182 hectares pour une population de 321 habitants en 2007.

# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*

---

## **1.4.2. Appartenances administratives**

La commune de Memmelshoffen, intégrée à la Communauté de Communes du Sultzerland, est également rattachée aux Etablissements Publics de Coopération suivants :

- le syndicat de Coopération pour le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord,
- le SMICTOM du Nord du Bas-Rhin,
- le SICTEU du secteur de Sultz-Sous-Forêts,
- le Syndicat intercommunal d'adduction d'eau du canton de Sultz-Sous-Forêts,
- le Syndicat intercommunal d'aménagement de la vallée du Seltzbach,
- le Syndicat des communes forestières de Sultz-Sous-Forêts et environs,
- le Syndicat Intercommunal de la Région de Sultz-Sous-Forêts,
- le Syndicat intercommunal pour la gestion de la piscine de Drachenbronn.

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## 2. Diagnostic socio-économique

### 2.1. La population

#### 2.1.1. Evolution de la population aux derniers recensements

La population de la Communauté de Communes a augmenté de 9,1% entre les deux recensements de 1990 et 1999. Cette progression est importante au regard des évolutions sur la même période du département (+7,7%) et surtout du canton.

	Population 1990	Population 1999	Population au dernier recensement	Variation 90-99
Hoffen	1024	1103	1214 (2004)	7,7
Keffenach	173	206	214 (2004)	19,1
Mommelshoffen	263	317	323 (2007)	20,5
Retschwiller	234	253	240 (2005)	8,1
Schoenenbourg	673	662	672 (2007)	-1,6
Soultz-Sous-Forêts	2185	2494	2645 (2006)	14,1
Surbourg	1464	1528	1581 (2006)	4,4
<b>Total Communauté de Communes</b>	<b>6016</b>	<b>6563</b>	<b>6889</b>	<b>9,1</b>
Canton	17273	18295	nc	5,9
Département	953053	1026120	1077000	7,7

Tableau 2 : Source, INSEE RGP 1999 et recensements communaux intermédiaires



# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

La Communauté de Communes du Soultzerland comptait **6889 habitants en 2006**, d'après les divers recensements intermédiaires qui ont eu lieu entre 2004 et 2007.

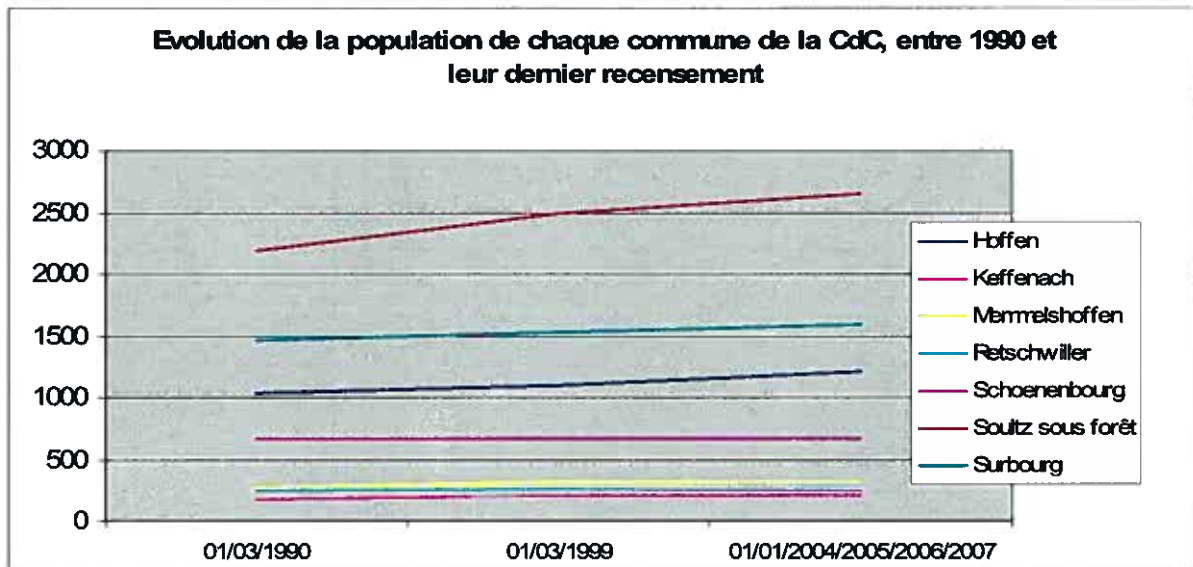


Figure 4 : Graphique de l'évolution de la population de chaque commune

## ↳ **Mammelshoffen**

Mammelshoffen est la troisième commune la plus petite de la Communauté de Communes, et comptait 323 habitants lors du dernier recensement de 2007. Sa population a crû de 20,5% entre 1990 et 1999, ce qui a constitué la hausse la plus importante sur la période, même si elle porte sur de petits effectifs.

### 2.1.2. Estimation de la population en 2008, au regard des constructions habitées qui ont eu lieu depuis 2006

L'ensemble des constructions qui ont eu lieu depuis le dernier recensement de chacune des communes, et qui étaient habitées en 2008 ont été recensées, parallèlement, chaque commune a indiqué son estimation de population en 2008.

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

Ce décompte permet d'estimer la population intercommunale à fin 2008 :

	Population estimée 2008	Variation 1999 - 2008	Variation 1990 - 2008
Hoffen	1250	13,3	22,1
Keffenach	209	1,5	20,8
Memmelshoffen	330	4,1	25,5
Retschwiller	257	1,6	9,8
Schoenenbourg	680	1,5	-0,1
Sultz-Sous-Forêts	2900	16,3	32,7
Surbourg	1600	4,7	9,3
<b>Total Communauté de Communes</b>	<b>7226</b>	<b>10,0</b>	<b>20,0</b>

Tableau 3 : Estimations de la population intercommunale en 2008 (données communales)

Depuis 1999, la population globale de la Communauté de Communes a crû de 10%, soit deux fois plus que la hausse enregistrée à l'échelle départementale. En 20 ans, entre 1990 et 2008, 20% de hausse ont été enregistrés sur le territoire, contre 13% au niveau du Bas-Rhin.

En 2008, la population intercommunale est estimée à 7218 habitants.

Au sein de la Communauté de Communes, la ville de Sultz-Sous-Forêts a vu sa population augmenter de 32,7% en 20 ans, entre 1990 et 2008. C'est la progression la plus importante sur la Communauté de Communes. Cette progression atteste de l'attractivité de la commune et assoit sa position de « bourg centre » au sein de la collectivité.

## ↳ **Memmelshoffen**

Estimation de la population en 2008, au regard des constructions habitées qui ont eu lieu depuis 2007 :

- 2 maisons individuelles ont été construites depuis 2007, qui n'étaient pas encore habitées lors du dernier recensement partiel,
- on estime à 6 à 10 habitants supplémentaires la population de Memmelshoffen après 2007,
- la population en 2008 est estimée à 330 habitants (source : permis délivrés et donnée mairie).

La commune de Memmelshoffen avait enregistré une hausse importante de sa population entre 1990 et 1999, le rythme est beaucoup moins soutenu depuis. Seulement 1,9% de croissance pour le nombre d'habitants de la commune entre 1999 et 2007.

En revanche, sur les 20 dernières années, la croissance de la population a été de 25,5%, donc près d'un quart de population en plus.

# Communauté de Communes de Soutzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## 2.1.3. Une croissance démographique due, en grande partie, au solde migratoire

	Solde Naturel*	Solde Migratoire*	Total*	% Migratoire*
Hoffen	42	37	79	47
Keffenach	12	21	33	64
Memmelshoffen	7	47	54	87
Retschwiller	0	19	19	100
Schoenenbourg	18	-29	-11	61
Soultz-Sous-Forêts	71	238	309	77
Surbourg	35	29	64	45
<b>Total Communauté de Communes</b>	<b>185</b>	<b>362</b>	<b>547</b>	<b>66</b>
Canton	474	548	1022	54

Tableau 4 : Répartition des solde naturel et migratoire dans les communes -  
\*données issues du recensement de 1999

Entre 1990 et 1999, la hausse de la population du Soutzerland est essentiellement due au solde migratoire, phénomène constaté sur la plupart des communes de la Communauté de Communes. 66% de la hausse de la population sur la Communauté de Communes est due à l'arrivée de populations exogènes. Le phénomène est particulièrement marqué à Soultz-Sous-Forêts, commune pour laquelle plus des trois quarts de la croissance démographique a été due au solde migratoire, entre 1990 et 1999.

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

La tendance au renouvellement de population due au solde migratoire se poursuit depuis 1999. Aujourd'hui, près d'une personne sur cinq résidant dans la Communauté de communes n'y habitait pas en 1999, indiquant ici aussi la part importante des « nouveaux résidents ».

	% des résidents au dernier recensement qui n'habitaient pas la commune 5 ans auparavant
Hoffen	24,30%
Keffenach	19,10%
<b>Mommelshoffen</b>	<b>8,80%</b>
Retschwiller	9,90%
Schoenenbourg	16,70%
Sultz-Sous-Forêts	21,80%
Surbourg	13,80%
<b>Communauté de Communes</b>	<b>18,80%</b>

Tableau 5 : Part des résidents déjà présents lors du dernier recensement -  
Source : recensements INSEE intermédiaires

Ces dernières données seules ne permettent pas de déterminer statistiquement l'origine géographique de ces « nouveaux arrivants », et ces informations ne seront disponibles auprès de l'Insee qu'une fois le recensement général de la population de 2009 réalisé. Toutefois, il semble, d'après les informations des différents maires de la Communauté de Communes, qu'une part de ces nouveaux arrivants vient des communes voisines, il existe donc sûrement une part de rotation interne à l'intérieur de la Communauté de Communes. Mais beaucoup semblent être originaires d'un peu plus loin, de Haguenau, Mertzwiller, Wissembourg et même Strasbourg.

### ↳ **Mommelshoffen**

87% de la hausse de la population entre 1990 et 1999 ont été dus au solde migratoire :

Entre 1990 et 1999, la hausse de la population a été en très large partie due au solde migratoire. En effet, à plus de 87%, la hausse de la population est due à l'arrivée de population exogène, le solde naturel ne représentant qu'une très petite partie de la croissance démographique.

La situation s'est « stabilisée », avec un rythme nettement ralenti en termes d'afflux de nouvelles populations, puisque 91% des résidents de Mommelshoffen en 2007 y habitaient déjà en 1999.

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## 2.1.4. Part de chaque commune dans la population totale de la Communauté de Communes et évolution

Depuis 1999, 41% de la population de la Communauté réside à Sultz-Sous-Forêts, 22% à Surbourg. Ainsi, plus de 6 habitants sur 10 de la Communauté de Communes habitent dans l'une ou l'autre de ces deux communes. Sultz-Sous-Forêts prend un peu plus d'importance au sein de la Communauté de Communes, passant de 37% de la population totale en 1990 à 41% en 2008.

Néanmoins globalement, la part de chaque commune reste relativement stable sur la période.

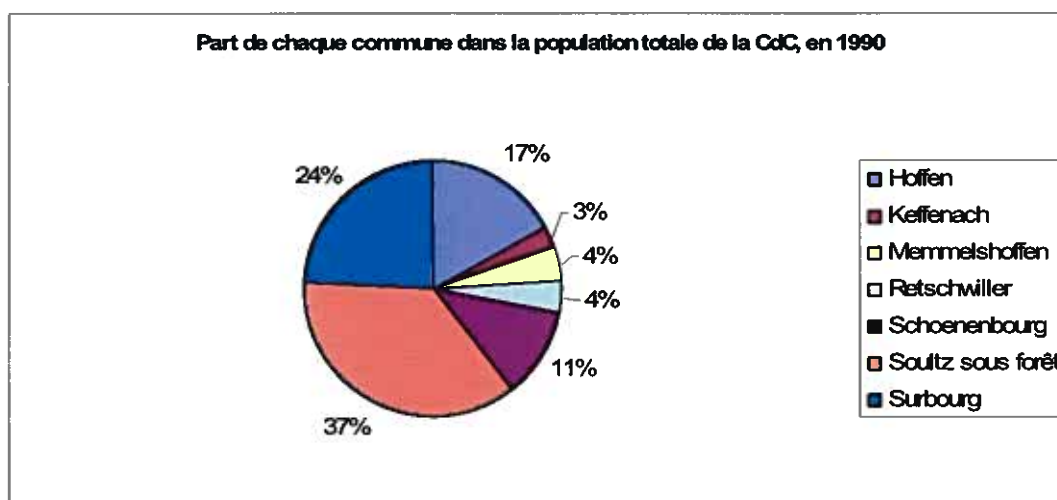


Figure 5 : Part de chaque commune dans la population totale, en 1990

# Communauté de Communes de Soutzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

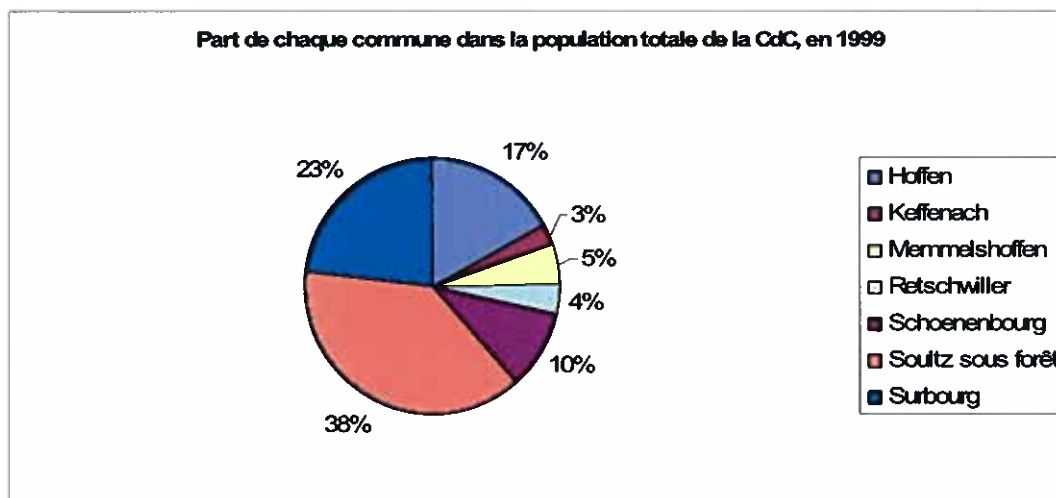


Figure 6 : Part de chaque commune dans la population totale, en 1999

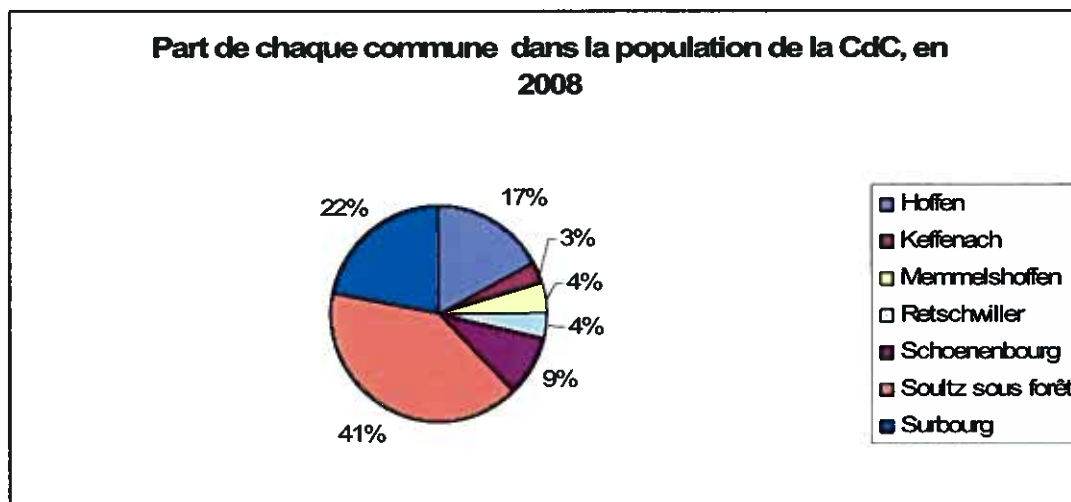


Figure 7 : Part de chaque dans la population totale, en 2008 – Sources : RGP INSEE et estimations communales pour 2008.

### ↳ **Mommelshoffen**

Mommelshoffen regroupe 4% de la population totale de la Communauté de Communes.

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## 2.1.5. Evolution dans la composition des ménages

Le nombre moyen de personnes par ménage a diminué partout, sauf à Keffenach où il a très légèrement augmenté. Parallèlement, le nombre de ménage composé d'une seule personne est en hausse à peu près partout, sauf à Retschwiller où on a observé une tendance résolument inverse : la part des ménages d'une seule personne était la plus élevée de la Communauté de Communes en 1999, à 23,2% ; elle est passée à 15,8% 6 ans plus tard, en 2005, constituant la part des ménages de 1 personne la plus faible de la Communauté.

	Nombre moyen de personne par ménage		Part des ménages d'une personne	
	2008*	1999	2008*	1999
Hoffen	2,7	2,8	17,5	16,5
Keffenach	2,9	2,8	17,3	18,3
Mommelshoffen	2,5	2,8	19,5	20,5
Retschwiller	2,5	2,7	15,8	23,2
Schoenenbourg	2,6	3	18,4	12,5
Sultz-Sous-Forêts	2,4	2,6	24,9	23
Surbourg	2,7	2,8	18,4	18,7

Tableau 6 : Nombre moyen de personnes par ménage – Source : recensements communaux de 2004 à 2007

### Mommelshoffen

Le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse : 2,8 personnes en 1999, contre 2,5 en 2007. La part des ménages composé d'une seule personne est en hausse de un point par rapport à 1999.

# Communauté de Communes de Soutzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## 2.1.6. Répartition de la population intercommunale par âge

En 2006, les 30 à 49 ans étaient proportionnellement les plus nombreux. Les nouveaux résidents sont des couples disposant des moyens d'investir dans la construction d'un pavillon : ils ont une activité professionnelle et des enfants. C'est ainsi que les 30 – 44 ans représentaient, selon les communes, de 24 à 29 % de la population et constituaient la tranche d'âge majoritaire.

A l'échelle intercommunale, on constate un vieillissement de la population, entre 1999 et 2008. Chez les hommes comme chez les femmes, la classe des 20 à 39 ans était la plus nombreuse lors du recensement de 1999. Ce n'est plus le cas, et on a constaté un glissement vers la tranche des 40 à 59 ans, aujourd'hui majoritaire dans la population intercommunale.

	Hommes				Femmes			
	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans et plus	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans et plus
Communauté de Communes, 1999	25,2	30,0	28,0	16,9	23,6	28,9	24,0	23,5
Communauté de Communes, 2004 à 2007	24,8	27,3	31,3	16,6	22,4	26,7	28,3	22,6

Tableau 7 : Répartition par grandes classes d'âges de la population intercommunale, et évolution entre 1999 et les derniers recensements.



# Communauté de Communes de Soutzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

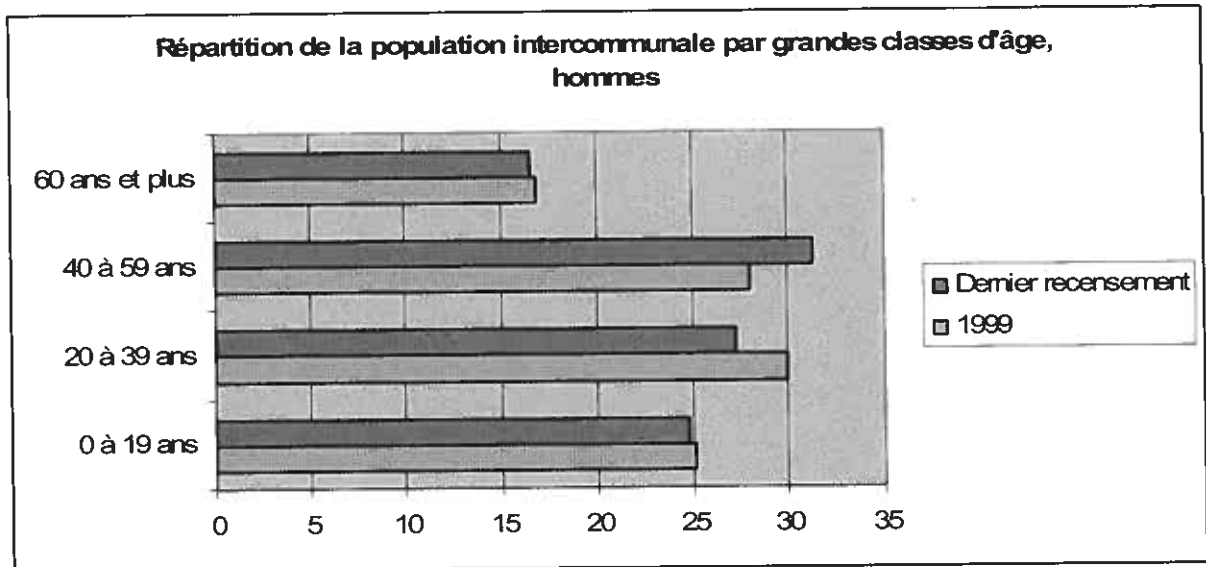


Figure 8 : Répartition par grandes classes d'âge pour les hommes

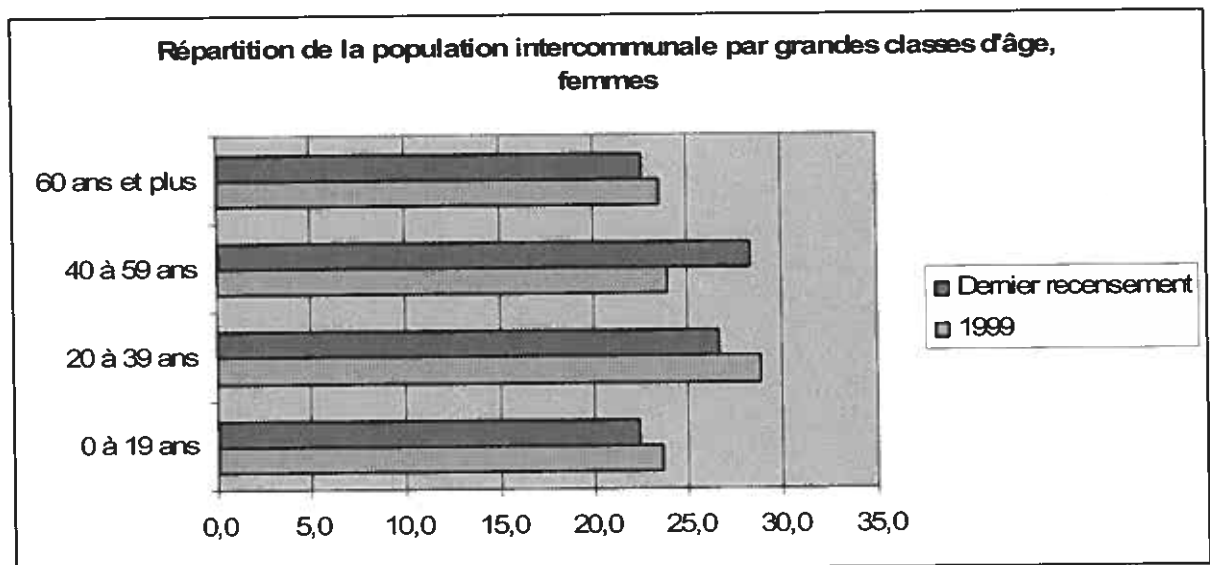


Figure 9 : Répartition par grandes classes d'âge pour les femmes

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## 2.1.7. Répartition de la population par grandes classes d'âge par commune

	Hommes 1999				Hommes aux derniers recensements			
	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans et plus	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans et plus
Hoffen	26	33	24,5	16,5	24,5	34	26,5	15
Keffenach	25	34,5	21,5	19	25	30	31,5	13,5
Mommelshoffen	24	24,5	31,5	20	25	22	31,5	21,5
Retschwiller	19	32	35	14	18	26	40	16
Schoenenbourg	25	33	25	17	29	28,2	28,2	14,6
Sultz sous forêt	25	30,5	27,5	17	26	26	31	17
Surbourg	26	27,5	30,5	16	23	25	35	17
<b>Total CdC</b>	<b>25,2</b>	<b>30,0</b>	<b>28,0</b>	<b>16,9</b>	<b>24,8</b>	<b>27,3</b>	<b>31,3</b>	<b>16,6</b>

Tableau 8 : Répartition de la population communale masculine par grandes classes d'âge

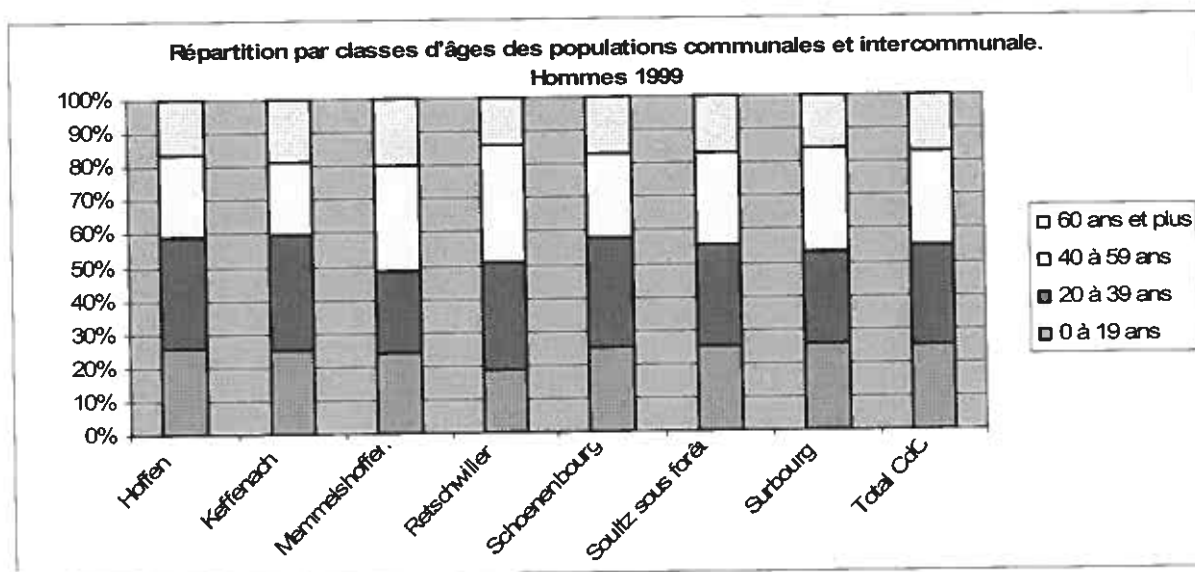


Figure 10 : Répartition masculine par classes d'âge en 1999

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

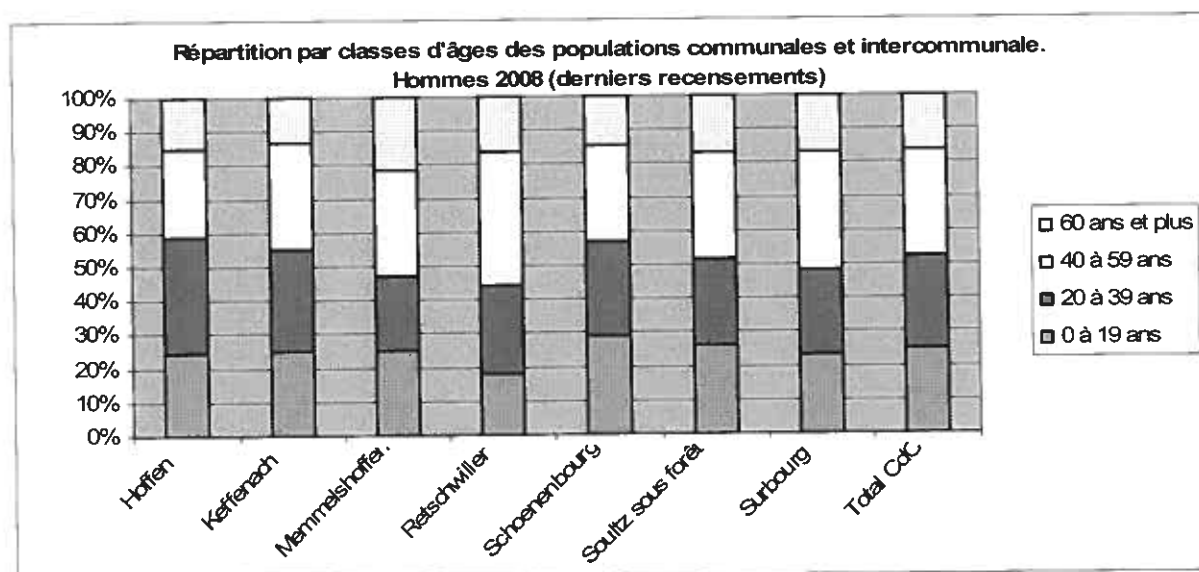


Figure 11 : Répartition masculine par classes d'âge en 2008 et derniers recensements

	Femmes 1999				Femmes aux derniers recensements			
	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans et plus	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans et plus
Hoffen	22,5	32,5	22,3	22,7	21,5	32,5	26	20
Keffenach	31	29	18,5	21,5	28	31,5	24	16,5
Mammelshoffen	25	31,5	23	20,5	20	26,5	31	22,5
Retschwiller	24,5	26,5	26	23	22	25	33,5	19,5
Schoenenbourg	21	27,5	20	31,5	26,5	25,2	23,1	25,2
Sultz sous forêt	22,5	29,5	24	24	21	26	28	25
Surbourg	25,5	25,5	27	22	23,8	23,7	31,5	21
<b>Total CdC</b>	<b>23,6</b>	<b>28,9</b>	<b>24,0</b>	<b>23,5</b>	<b>22,4</b>	<b>26,7</b>	<b>28,3</b>	<b>22,6</b>

Tableau 9 : Répartition de la population communale féminine par grandes classes d'âge

# Communauté de Communes de Soutzterland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

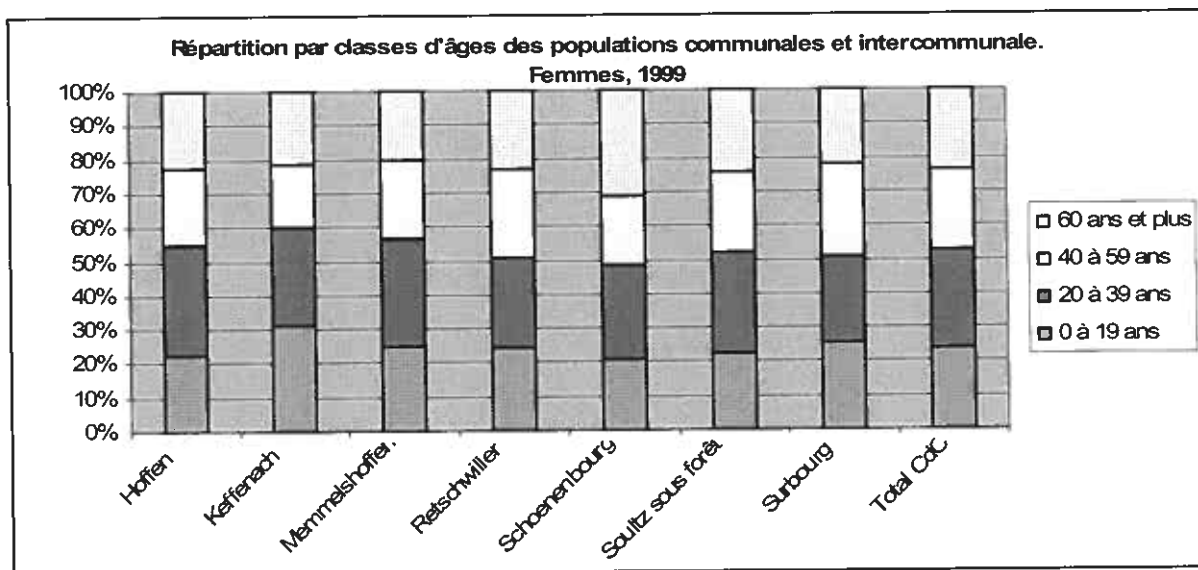


Figure 12 : Répartition de la population féminine par grandes classes d'âge en 1999

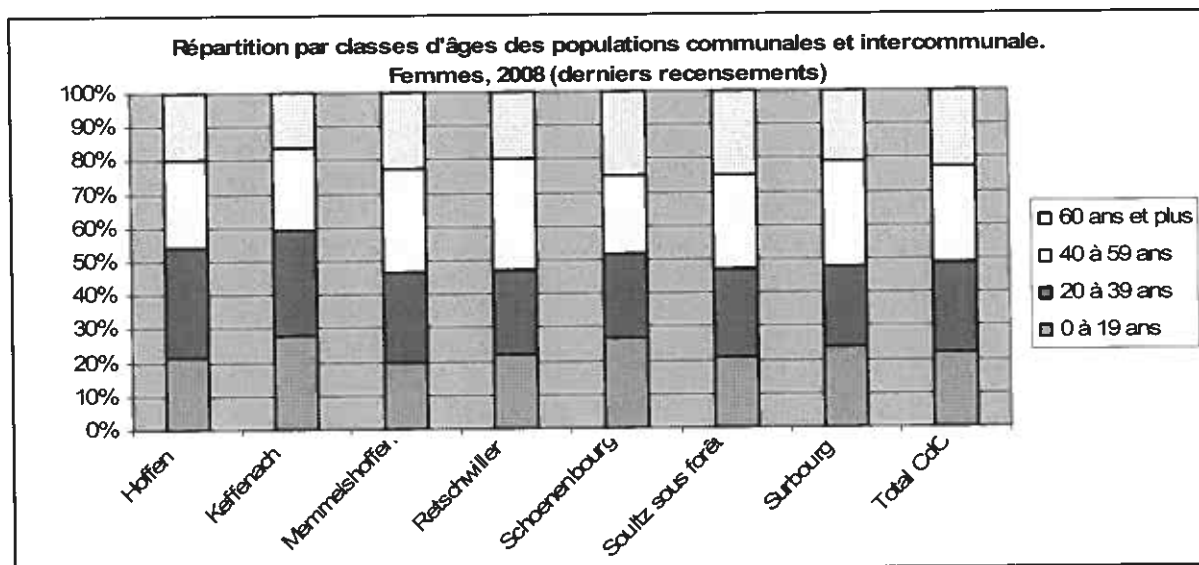


Figure 13 : Répartition de la population féminine par grandes classes d'âge en 2008 et derniers recensements

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## ↳ **Memmelshoffen**

Globalement, la population de Memmelshoffen a vieilli, entre 1999 et 2004. A l'instar de ce qui s'observe dans la Communauté de communes, la tranche des 40 à 59 ans est la plus importante.

On notera que la population de cette commune était déjà, comparativement « plus âgée » en 1999 que l'ensemble de la Communauté de communes. Mais la part des 40 à 59 ans n'a pas évolué pour les hommes, fixée à 31,5% de la population, tandis qu'elle est en nette hausse chez les femmes, passant de 23% en 1999 à 31% en 2004, soit supérieur de près de 3 points à la moyenne intercommunale.

### 2.1.8. Evolution du nombre de naissances

	2004	2005	2006	2007	2008
Hoffen	12	15	15	9	19
Keffenach	4	0	3	2	1
Memmelshoffen	2	4	1	2	9
Retschwiller	2	2	3	4	3
Schoenenbourg	10	7	10	17	9
Soultz-Sous-Forêts	41	41	47	45	29
Surbourg	11	21	16	12	10
<b>Communauté de Communes</b>	<b>72</b>	<b>83</b>	<b>85</b>	<b>74</b>	<b>71</b>

Tableau 10 : Nombre de naissances par communes depuis 2004

Le nombre de naissances s'échelonne entre 70 et 80 naissances chaque année depuis 5 ans, avec une légère hausse enregistrée en 2005 et 2006. Les naissances sont relativement stables, dans un contexte de hausse régulière de la population. Cela tend à montrer, ici aussi, que les populations qui s'installent sur le secteur sont pour partie des familles « déjà installées », qui ont les revenus leur permettant d'acheter un logement, et qu'elles ont déjà des enfants.

## ↳ **Memmelshoffen**

Il y a eu peu de naissances chaque année, compte tenu aussi de la population réduite. On notera le « pic » de 2008 mais il est difficile d'indiquer une « tendance ».

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## 2.1.9. Evolution des effectifs scolaires

### Memmelshoffen

Les trois communes Keffenach, Retschwiller et Memmelshoffen sont en RPI : Memmelshoffen compte 1 classe de maternelle par niveau, Retschwiller assure le CP et CE1 et Keffenach accueille les CE2 et CM.  
D'après les élus, les effectifs scolaires sont stables depuis plusieurs années.

## 2.2. L'habitat

### 2.2.1. Typologie de l'habitat

	1999				2004/05/06/07			
	Résidences principales	Résidences secondaires / logts occasionnels	Logts vacants	Total	Résidences principales	Résidences secondaires / logts occasionnels	Logts vacants	Total
Hoffen	395	12	21	428	457	13	12	482
Keffenach	71	3	3	77	75	2	4	81
Mommelshoffen	113	2	7	122	127	2	9	138
Retschwiller	95	6	6	107	95	4	12	111
Schoenenbourg	224	6	14	244	261	4	15	280
Soultz-Sous-Forêts	959	4	81	1044	1074	12	117	1203
Surbourg	540	15	24	579	593	11	22	626
<b>Total Communauté Communes</b>	<b>2397</b>	<b>48</b>	<b>156</b>	<b>2601</b>	<b>2682</b>	<b>48</b>	<b>191</b>	<b>2921</b>

Tableau 11 : Répartition des types de résidences dans les communes entre 1999 et les derniers recensements

Le nombre de logements sur la Communauté de Communes a progressé de 12,3% entre 1999 et 2008<sup>1</sup>, passant de 2601 logements à 2921.  
Parmi ces logements, les résidences principales représentent 91% du parc aujourd'hui, contre 92% en 1999. C'est le nombre des logements vacants qui a proportionnellement le plus augmenté, de plus de 22% sur la même période.

<sup>1</sup> On indiquera « 2008 » dans un souci de clarté ; il s'agit en fait du nombre de logements dénombrés par communes lors de leurs derniers recensements, échelonnés entre 2004 et 2007.

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

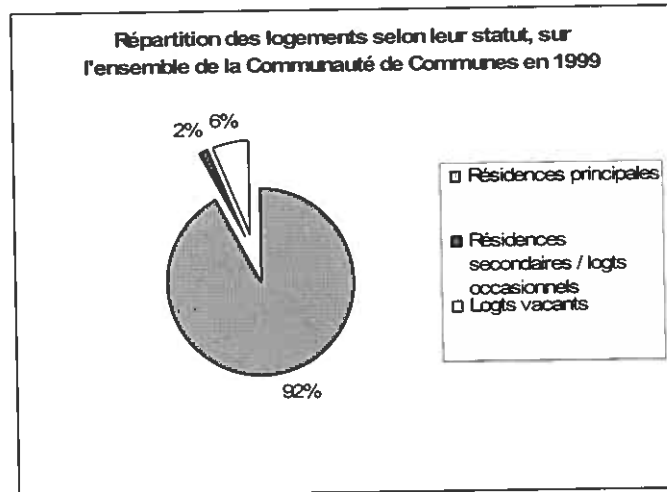


Figure 14 : Répartition des types de résidences dans la Communauté de Communes en 1999

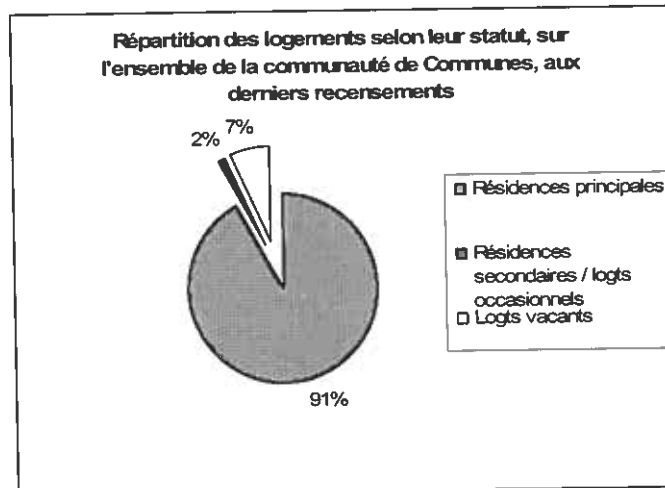


Figure 15 : Répartition des types de résidences de la Communauté de Communes aux derniers recensements

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Retschwiller et Sultz-Sous-Forêts comptent moins de résidences principales dans leur parc immobilier. Toutes les autres communes sont au dessus de la moyenne intercommunale.

	Part des résidences principales dans le parc
Hoffen	94,8%
Keffenach	92,6%
Memmelshoffen	92,0%
Retschwiller	85,6%
Schoenenbourg	93,2%
Sultz-Sous-Forêts	89,3%
Surbourg	94,7%
<b>Total Communauté de Communes</b>	<b>91,8%</b>

Tableau 12 : Part des résidences principales dans le parc de logements

### 2.2.1.1. Caractérisation des habitations principales

Le parc des résidences principales est essentiellement constitué de maisons individuelles, qui reste le type d'habitat largement majoritaire sur le secteur. Le reste des logements étant des appartements dans des collectifs.

Part des maisons individuelles dans l'ensemble du parc des résidences principales		
	1999	2008
Hoffen	80,5	78,6
Keffenach	90,1	97,3
Memmelshoffen	92,9	96,1
Retschwiller	86,3	94,7
Schoenenbourg	90,6	93,1
Sultz-Sous-Forêts	69,7	74,2
Surbourg	89,8	90,9

Tableau 13 : Part des maisons individuelles dans le parc de résidences principales



# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

On notera néanmoins une part plus importante de collectifs à Sultz-Sous-Forêts, lui conférant ici aussi plus un statut de « ville » tandis que les autres communes sont particulièrement marquées par un habitat de type résolument rural. La part des maisons individuelles est aussi moins élevée à Hoffen : on peut certainement attribuer cet état de fait à Leiterswiller, commune associée, qui comporte un relativement grand nombre de logements collectifs pour sa taille, dont l'ancienne Cité des Cadres.

## 2.2.1.2. Logement social

Il n'existe que 9 logements sociaux, tous à Sultz-Sous-Forêts, et un projet de lotissement, en partie à vocation d'aide sociale à Schoenenbourg. A titre de comparaison, la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg compte 522 logements sociaux, celle de la Sauer-Pechelbronn 143 et celle de Hattgau 119.

**L'offre en logements sociaux est très faible pour le territoire de la Communauté de Communes du Sultzerland.**

## 2.2.1.3. Nombre de pièces par maison et par appartement

	Nombre de pièces moyen par maison		Nombre moyen de pièces par appartement	
	1999	2008	1999	2008
Hoffen	5,3	5,3	3,4	3,4
Keffenach	5,3	5,3	3,6	3,5
Mammelshoffen	4,9	5,3	3,5	2,8
Retschwiller	5,1	5	3,1	3
Schoenenbourg	5,1	5,3	3,9	3,6
Sultz-Sous-Forêts	5,1	5,3	3,2	3,1
Surbourg	5,2	5,3	3,5	3,3
Alsace	5,1	5,2	3,2	3,2

Tableau 14 : Nombre de pièces par type de logement en 1999 et 2008

Le nombre moyen de pièces des maisons, comme celui des appartements, est légèrement plus élevé sur les communes du Sultzerland que sur l'ensemble de la région alsacienne.

Le nombre moyen de pièces par maison a augmenté par rapport à 1999 : il est resté stable sur plusieurs communes, et a augmenté dans les autres. A l'inverse, le nombre de pièces des appartements a presque systématiquement diminué.

## ↪ **Memmelshoffen**

- le nombre de résidences principales a crû de 12% entre 1999 et 2007, passant de 113 en 1999 à 127 en 2007. 96% des habitations principales sont des maisons individuelles en 2007, type d'habitat largement majoritaire sur le secteur. Ce constat est particulièrement marqué à Memmelshoffen, comme on l'a constaté aussi à Keffenach. La part des maisons individuelles dans l'ensemble du parc des résidences principales était de 92,9% en 1999 ; elle a encore augmenté depuis.
- il est intéressant de noter que la taille « moyenne » des maisons a augmenté à Memmelshoffen entre 1999 et 2007 : elles comportaient 4,9 pièces en moyenne en 1999, contre 5,3 en 2007. A l'inverse, la taille des appartements a considérablement diminué sur la même période, passant de 3,5 pièces à 2,8 en moyenne. On compte 15 maisons construites entre 1999 et 2008. Maisons individuelles et appartements ont donc, depuis 1999, connu une évolution inverse du point de vue de leur taille.
- 89% des résidents sont propriétaires de leur logement, la part du locatif est très réduite. La part des propriétaires concernant le parc des résidences principales est encore plus élevée à Memmelshoffen que sur l'ensemble de la Communauté de Communes, marquée par une sur représentation des propriétaires par rapport aux locataires (85% de propriétaires sur la Communauté de Communes). Cette proportion, comme à Keffenach, a même augmenté par rapport à 1999, où 86% des résidents étaient propriétaires.
- il existe un immeuble collectif à Memmelshoffen, regroupant 3 appartements et correspondant à 3,9% des résidences principales, valeur pratiquement identique à celle de 1999 (3,5%).
- 11% des résidences principales de la commune ont été achevés après 1999.

### **2.2.2. Age des logements**

Globalement, l'âge des logements est assez élevé, avec une part des logements construits avant 1949 plus importante sur presque toutes les communes par rapport à ce qui s'observe à l'échelle régionale.

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

	Avant 1949	Depuis 1999
Hoffen	36,3	14,2
Keffenach	44	9,3
Memmelshoffen	38,6	11
Retschwiller	36,8	10,5
Schoenenbourg	53,6	9,6
Sultz-Sous-Forêts	26,4	11,6
Surbourg	30,9	7,9
Alsace	29,3	8,4

Tableau 15 : part en % des logements construits avant 1949 et après 1990 –  
sources : INSEE recensements intermédiaires de 2004 à 2007

Ce n'est pas le cas à Sultz-Sous-Forêts, où seulement 26,4% des résidences principales ont été construites avant 1949. Schoenenbourg est la commune dont le parc est le plus ancien, avec plus de la moitié de ses habitations qui ont été achevées avant 1949.

Le rythme de construction est soutenu sur le Sultzerland depuis 1990. Depuis 1999, ce rythme se maintient, et la part des logements construits après 1999 est élevée sur la Communauté de Communes. Toutes les communes sont au dessus de la valeur enregistrée en Alsace (8,4% des logements alsaciens ont été construits après 1999), sauf Surbourg.

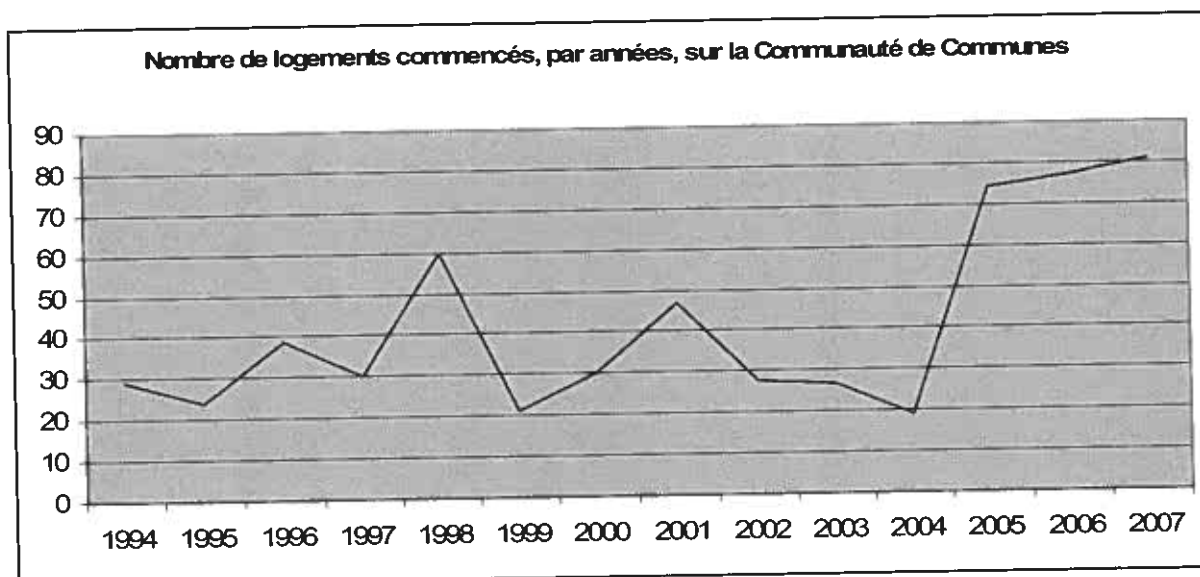


Figure 16 : Nombre de logements commencés par ans sur le territoire de la Communauté de Communes

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

Le rythme de construction s'est accéléré notamment depuis 2004, et la part prise par les constructions de logements collectifs est en hausse, dans un contexte où l'habitat individuel demeure néanmoins très largement majoritaire :

	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07
Nb logements commencés	29	24	39	30	60	21	30	47	28	27	19	74	77	81
Dont individuels	23	24	21	30	56	21	25	38	25	27	19	30	70	42
Dont en collectif	6	0	18	0	4	0	5	9	3	0	0	44	7	39

Tableau 16 : Répartition des logements commencés par année et par type sur la Communauté de Communes

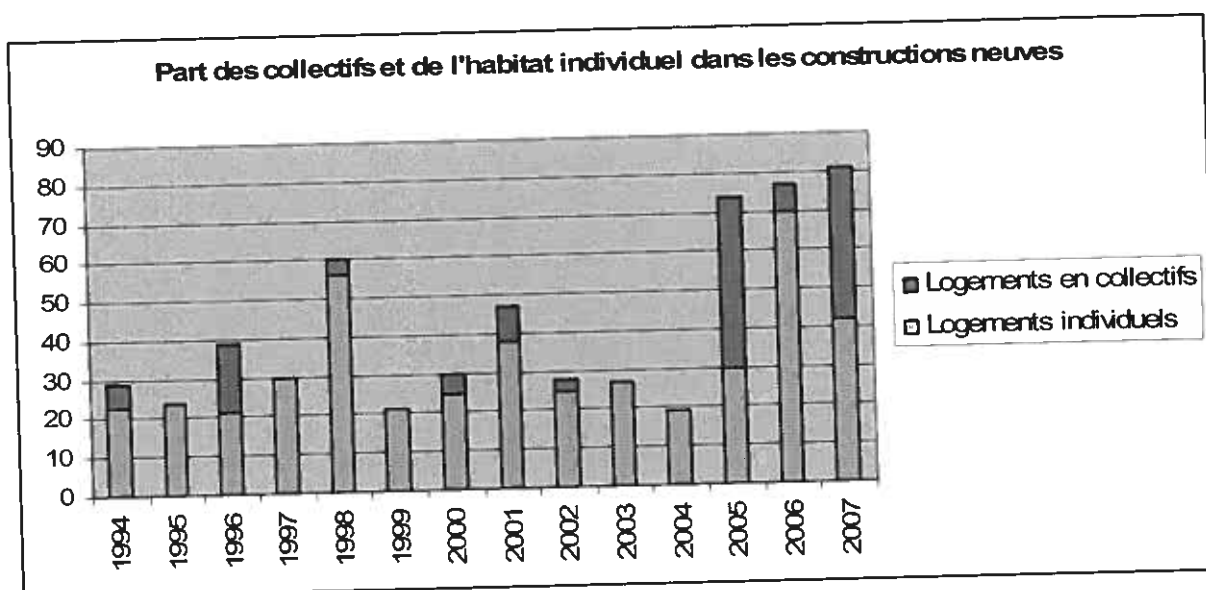


Figure 17 : Part des logements collectifs dans les constructions neuves (par année depuis 1994)

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## ↳ Memmelshoffen

	Avant 1949	De 1990 à 1999	De 1999 à 2007
En 1999	42,5%	16,8	
En 2007	38,6%		11%

Tableau 17 : Age des logements à Memmelshoffen en 1999 et 2007

11% des logements de la commune ont été construits entre 1999 et 2007. Le rythme de construction semble un peu moindre que ce qui avait été enregistré entre 1990 et 1999. 38% des logements en 2007 datent d'avant 1949.

- Il n'existe pas de logements sociaux sur la commune, qui n'y est pas contrainte par la loi SRU.

### 2.2.3. Statut d'occupation

Les résidents du Sultzerland sont, en très grande majorité, propriétaires de leur logement, à plus de 85%.

	Part de propriétaires
Hoffen	73%
Keffenach	89%
Mommelshoffen	89%
Retschwiller	94%
Schoenenbourg	90%
Sultz-Sous-Forêts	70%
Surbourg	83%
<b>Moyenne Communauté de Communes</b>	<b>85%</b>
Alsace	58%

Tableau 18 : Part des propriétaires par commune en 2008

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

C'est à Hoffen et Sultz-Sous-Forêts qu'on observe la part la moins élevée de propriétaires parmi les habitants. Ce sont aussi les deux communes où on dénombre la part de logements en collectifs la plus élevée du territoire du Sultzerland. La population de ces communes, surtout s'agissant de Hoffen, est relativement jeune. Cela peut indiquer qu'une offre d'appartements plus importante, destinée entre autre à la location, peut permettre à des jeunes et à de jeunes familles de s'installer sur le territoire.

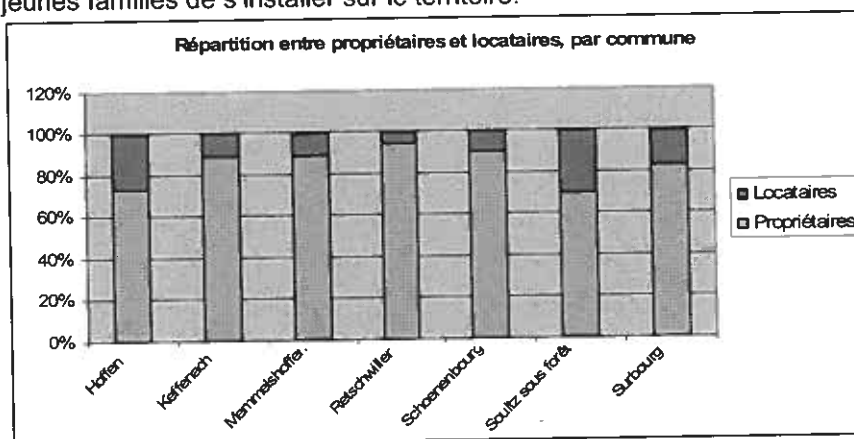


Figure 18 : Répartition des propriétaires et locataires dans les communes

## 2.3. Le potentiel de renouvellement urbain

La taille moyenne des ménages sur la commune est de 2,9 personnes, alors que la moyenne départementale est de 2,1. On peut donc estimer que la décohabitation va continuer dans les prochaines années.

Sur le territoire communal, en sus des logements vacants, on identifie trois catégories pouvant amener à un renouvellement et un apport de population à Memmelschoffen :

- Les dépendances agricoles pouvant être réhabilitées : environ une dizaine recensée ;
- Les dents creuses situées en première ligne : 21 terrains potentiels recensés ;
- Les constructions qui seraient possibles en seconde lignes : environ 5 recensées

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

	Estimation	Prise en compte de la rétention foncière (30% réalisés à l'échelle de vie du PLU)	Habitants supplémentaires potentiels (2,5 personnes par ménage et 1 logement par entité)
Dépendances agricoles	10	3	8 personnes
Dents creuses	21	7	17 habitants
Seconde ligne	5	2	5 habitants
Total	36	12	30 habitants

Sur l'ensemble des terrains identifiés ou des bâtiments pouvant être réhabilités, on part du postulat qu'un tiers du potentiel va faire l'objet d'un projet pendant la durée de vie du PLU, ce qui paraît réaliste en termes de mobilisation potentielle du foncier. Aussi, si on met en relation la rétention foncière et le postulat également de n'avoir qu'un logement créé par terrain ou bâtiment identifié, la hausse potentielle de population pourrait représenter 30 habitants pour une population de 321 en 2007.

## 2.4. L'économie

### 2.4.1. La population active

#### 2.4.1.1. La population active au niveau intercommunal

La population active sur l'ensemble de la Communauté de communes est passée de 3210 personnes en 1999, à 3621 en 2008<sup>2</sup>, soit une hausse de 12% sur la période.

La part de la population active sur l'ensemble de la population totale est de **52,5%** sur la Communauté de Communes, soit près de **4 points de plus que son niveau de 1999**. Historiquement inférieure à ce qui s'observait sur le département du Bas Rhin, la part de la population active sur le Sultzerland est en hausse et a rejoint les courbes bas-rhinoises.

	Hoffen	Keffenach	Memmelshoffen	Retschwiller	Schoenenbourg	Sultz	Surbourg
Population totale	1214	214	323	240	672	2645	1581
Dont actifs en emploi	67	108	148	129	321	1241	772
Dont chômeurs	36	8	7	10	22	111	65
Dont retraités	200	32	68	44	126	526	281
Dont élèves, étudiants	56	12	25	7	31	135	108
Dont autres inactifs	267	54	75	50	172	632	356

<sup>2</sup> Estimation 2008 à partir des recensements intermédiaires de 2004 à 2007

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

Tableau 19 : Répartition de la population par type d'activité et par commune

Aujourd'hui, on dénombre 2786 actifs en emploi. La part des chômeurs sur la population totale est de 3,8%. A noter que certains étudiants sont également en activité, de même que des retraités.

	Total Communauté de Communes	%
Population totale	6889	100,0
Dont actifs en emploi	2786	40,4
Dont chômeurs	259	3,8
Dont retraités	1277	18,5
Dont élèves, étudiants	374	5,4
Dont autres inactifs	1606	23,3

Tableau 20 : Répartition des types d'occupation au sein de la Communauté de Communes

	Communauté de Communes	Bas Rhin
Ouvriers	47%	32%
Employés	24%	27%
Prof.intermédiaires	18%	23%
Cadres	5%	12%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	5%	5%
Agriculteurs exploitants	1%	1%

Tableau 21 : Répartition des catégories socioprofessionnelle (INSEE RGP 1999)



# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

La part des ouvriers est beaucoup plus élevée dans ce secteur du Bas-Rhin que sur l'ensemble du département, situé à 47% de la population active, contre 32% à l'échelle du département. Les employés, professions intermédiaires et surtout les cadres sont sous représentés sur le territoire par rapport aux moyennes bas-rhinoises.

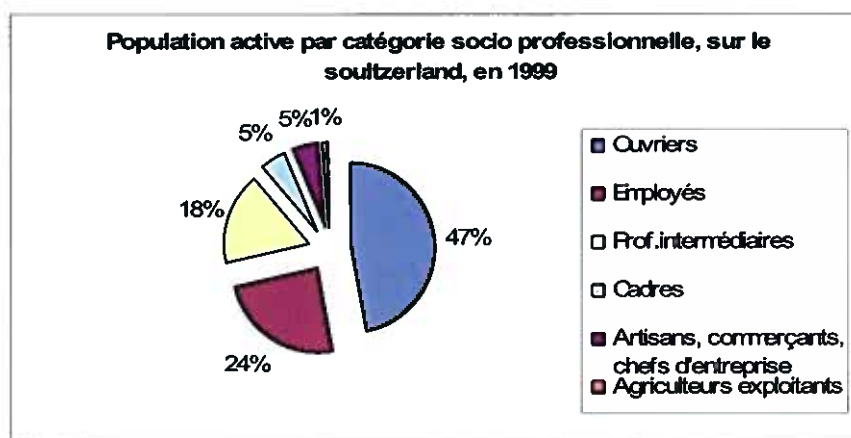


Figure 19 : Population active par catégorie socioprofessionnelle en 1999

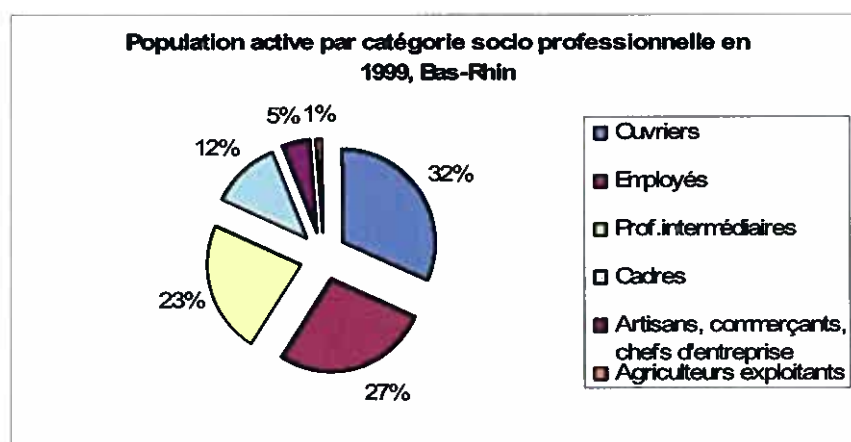


Figure 20 : Population active par catégorie socioprofessionnelle dans le Bas-Rhin en 1999

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

### 2.4.1.2. La population active au niveau communal

	Hoffen	Keffenach	Memmelshoffen	Retschwiller	Schoenenbourg	Sultz	Surbourg	Total Com de Com
Ouvriers	49	65	45	51	47	43	48	47
Employés	28	13	33	32	28	22	19	24
Prof.intermédiaires	15	9	18	8	16	21	21	18
Cadres	3	9	2,5	3	4	7	4	5
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	4	0	2,5	3	3	6	7	5
Agriculteurs exploitants	1	4	1	3	2	1	1	1

Tableau 22 : Répartition de la population active par catégorie socioprofessionnelle et par commune (en %)

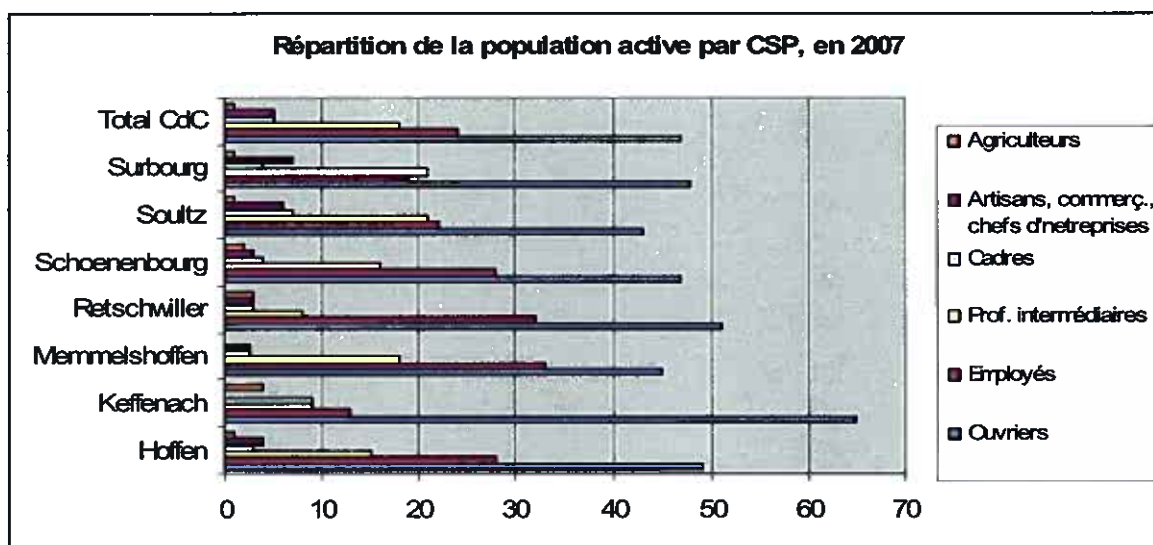


Tableau 23 : Répartition de la population active par catégorie socioprofessionnelle, par commune et en moyenne sur la Communauté de Communes en 2007 (en %)

# Communauté de Communes de Soutzterland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

### ↳ Memmelshoffen

- La population active est passée de 148 individus en 1999 à 155 en 2007.
- Le taux d'activité global est de 72,8% en 2007, contre 71,5% en 1999 : la progression est assez faible, et le taux d'activité est le plus faible enregistré sur la Communauté de Communes.
- Parallèlement, et à contrario de ce qui s'est observé sur toutes les autres communes de la Communauté de Communes, le taux de chômage est en diminution, passant de 8,1% de la population active en 1999 à 4,5% en 2007.

	1999		2004	
	Effectifs	en %	Effectifs	en %
Population totale	317	100	323	100
Dont actifs en emploi	136	42,9	148	45,8
Dont chômeurs	12	3,8	7	2,2
Dont retraités	44	13,9	68	21,1
Dont élèves, étudiants	17	5,4	25	7,7
Dont autres inactifs	108	34,1	75	23,2

Tableau 24 : Répartition des actifs à Memmelshoffen en 1999 et 2004

La part de la population active sur l'ensemble de la population de la commune est de 48% en 2007, elle était de 46% en 1999. C'est nettement inférieur à ce qui s'enregistre à l'échelle de la Communauté de Communes.

	Mommelshoffen	CdC	Bas Rhin
Ouvriers	45%	47%	32%
Employés	33%	24%	27%
Prof.intermédiaires	18%	18%	23%
Cadres	2,5%	5%	12%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	2,5%	5%	5%
Agriculteurs exploitants	0%	1%	1%

Tableau 25 : Répartition des catégories socio-professionnelles entre la commune, la Communauté de Communes et le département

La part des ouvriers dans la population active est plus représentée qu'elle ne l'est sur le département du Bas Rhin. Toutefois, cette « sur représentativité » est moindre à Memmelshoffen que dans les autres communes de la Communauté de Communes.

# Communauté de Communes de Soultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

A l'inverse, la catégorie socio professionnelle des « employés » est sur représentée : concernant près d'un actif sur trois, cette proportion est plus élevée que sur la Communauté de Communes (24%) et que sur le Bas Rhin (27%). Cadres, artisans et chefs d'entreprises sont sous représentés. D'après le recensement de population de 1999, il n'y avait pas d'agriculteur (d'actif dont l'agriculture est l'activité principale) à Memmelshoffen en 1999.

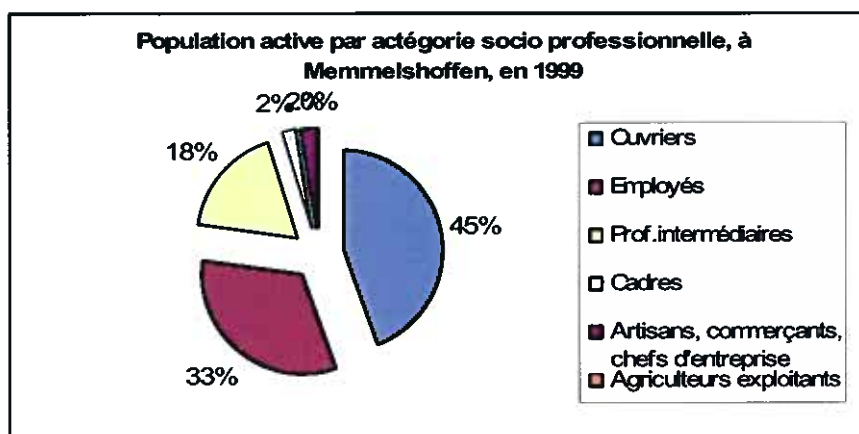


Figure 21 : Graphique de la répartition des CSP à Memmelshoffen

### 2.4.2. L'emploi

On compte 1364 emplois locaux au niveau de la Communauté de Communes en 2007. Ce chiffre est en légère baisse par rapport à 1999, date à laquelle le nombre d'emplois atteignait 1380 sur la Communauté de Communes. Le recul s'est surtout observé entre 2000 et 2003, pour repartir à la hausse ensuite.

**L'emploi local est surtout concentré à Soultz-Sous-Forêts, qui regroupe 78% des emplois de la Communauté de Communes.**

Les deux autres pôles d'emplois, quoique dans une mesure bien moindre, sont Surbourg (150 en moyenne) puis Hoffen (130).

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Soultz	1074	1101	1060	1043	1033	1048	1022	991	1061
Communauté de Communes	1380	1378	1350	1338	1323	1360	1338	1275	1364
Part Soultz en %	77,83	79,9	78,52	77,95	78,08	77,06	76,38	77,73	77,79

Tableau 26 : Nombre d'emplois proposés dans la Communauté de Communes depuis 1999 et part de Soultz-Sous-Forêts – Source : ASSEDIC

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Hoffen	111	116	122	132	128	144	141	133	133
Keffenach	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Memmelshoffen	10	3	12	6	3	2	9	11	9
Retschwiller	0	0	0	0	0	0	1	1	1
Schoenenbourg	11	12	13	13	14	12	14	14	10
Sultz	1074	1101	1060	1043	1033	1048	1022	991	1061
Surbourg	174	146	143	144	145	154	151	125	150
<b>Total Communauté de Communes</b>	<b>1380</b>	<b>1378</b>	<b>1350</b>	<b>1338</b>	<b>1323</b>	<b>1360</b>	<b>1338</b>	<b>1275</b>	<b>1364</b>

Tableau 27 : Evolution de l'emploi local depuis 1999

Compte tenu de la part prépondérante des emplois localisés à Sultz-Sous-Forêts, l'évolution de l'emploi sur la Communauté de Communes suit d'assez près celle de l'emploi sur cette commune.

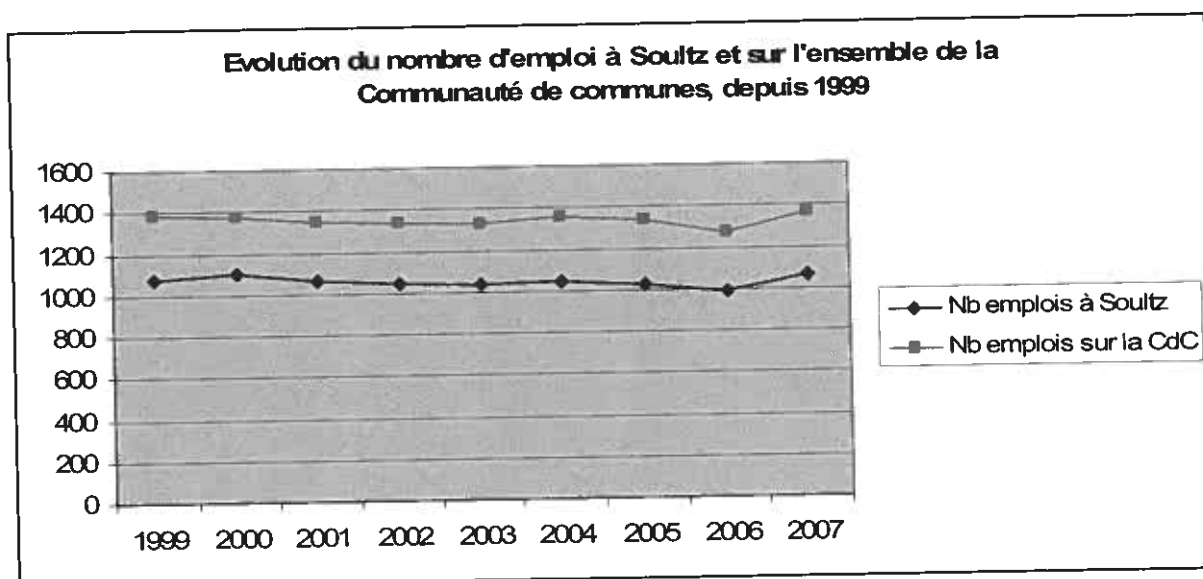


Figure 22 : Evolution du nombre d'emplois à Sultz-Sous-Forêts et sur la Communauté de Communes depuis 1999

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

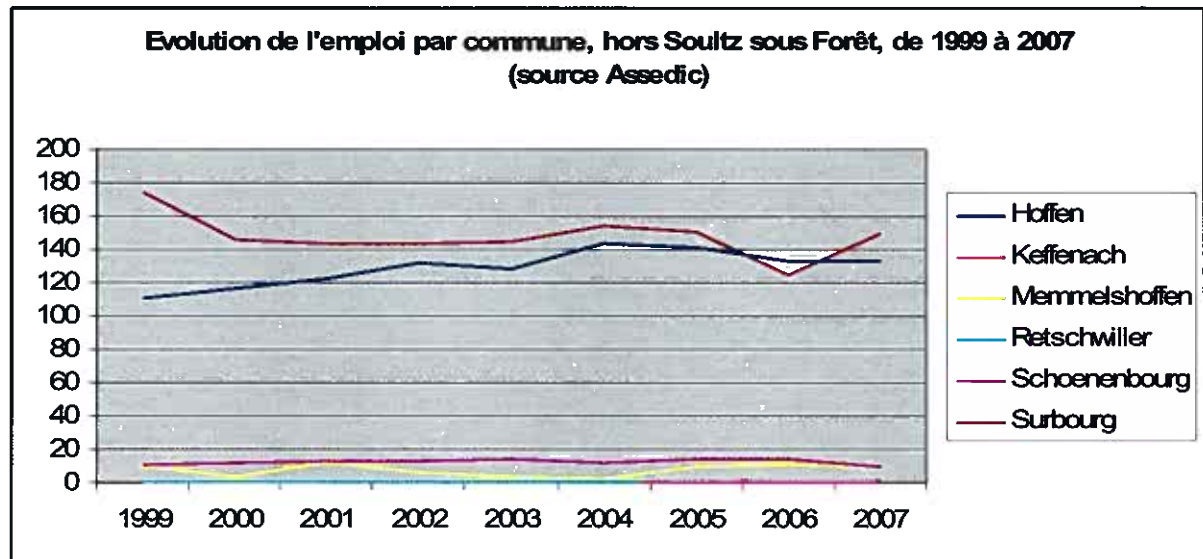


Figure 23 : Evolution du nombre d'emplois dans les communes depuis 1999 hors Sultz-Sous-Forêts – Source : ASSEDIC

	Communauté de Communes	Bas Rhin
Emplois dans le tertiaire	57%	69%
Emplois dans la construction	7%	6%
Emplois dans l'industrie	33%	23%
Emplois dans l'agriculture	3%	2%

Tableau 28 : Caractérisation de l'emploi local

La majorité des emplois relève du secteur tertiaire. Mais l'emploi local est caractérisé par la forte représentation du secteur industriel, nettement supérieure à ce qui s'enregistre au niveau du département (33% sur la Communauté de Communes, contre 23% à l'échelle du Bas-Rhin), au détriment des emplois du secteur tertiaire, sous représentés sur la Communauté de Communes.

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

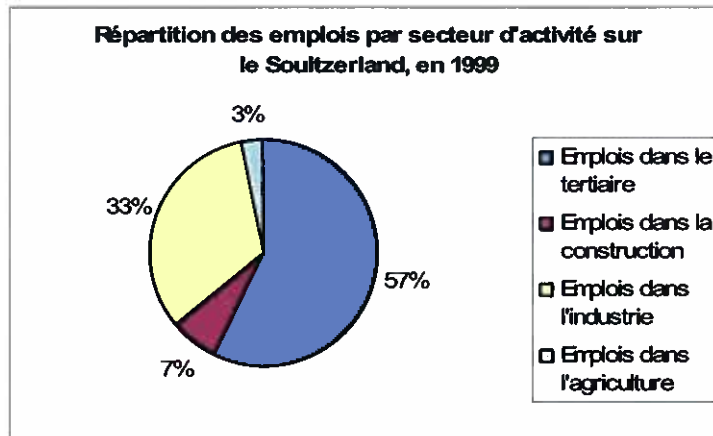


Figure 24 : Répartition des emplois par secteurs dans la Communauté de Communes en 1999

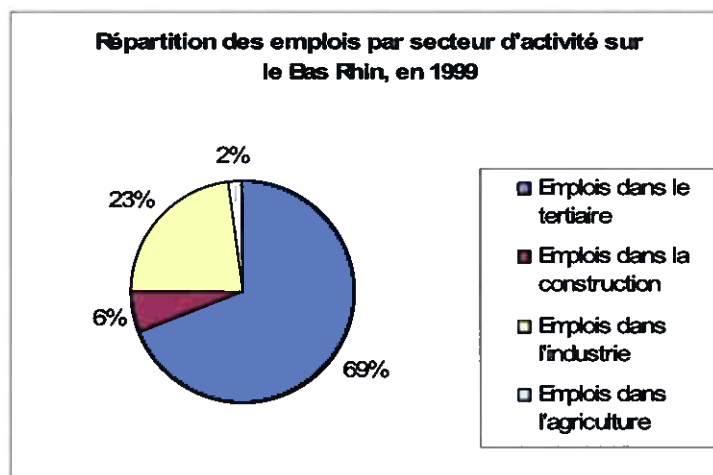


Figure 25 : Répartition des emplois par secteurs dans le Bas-Rhin en 1999

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

	Tertiaire	Construction	Industrie	Agriculture
Hoffen	67%	21%	3%	9%
Keffenach	50%	0%	0%	50%
Memmelshoffen	25%	50%	25%	0%
Retschwiller	64%	0%	0%	36%
Schoenenbourg	68%	11%	16%	5%
Sultz	56%	5%	37%	2%
Surbourg	56%	8%	33%	3%
<b>Communauté de Communes</b>	<b>57%</b>	<b>7%</b>	<b>33%</b>	<b>3%</b>

Tableau 29 : Répartition des emplois par secteurs dans les communes-membres en 1999 (en %)

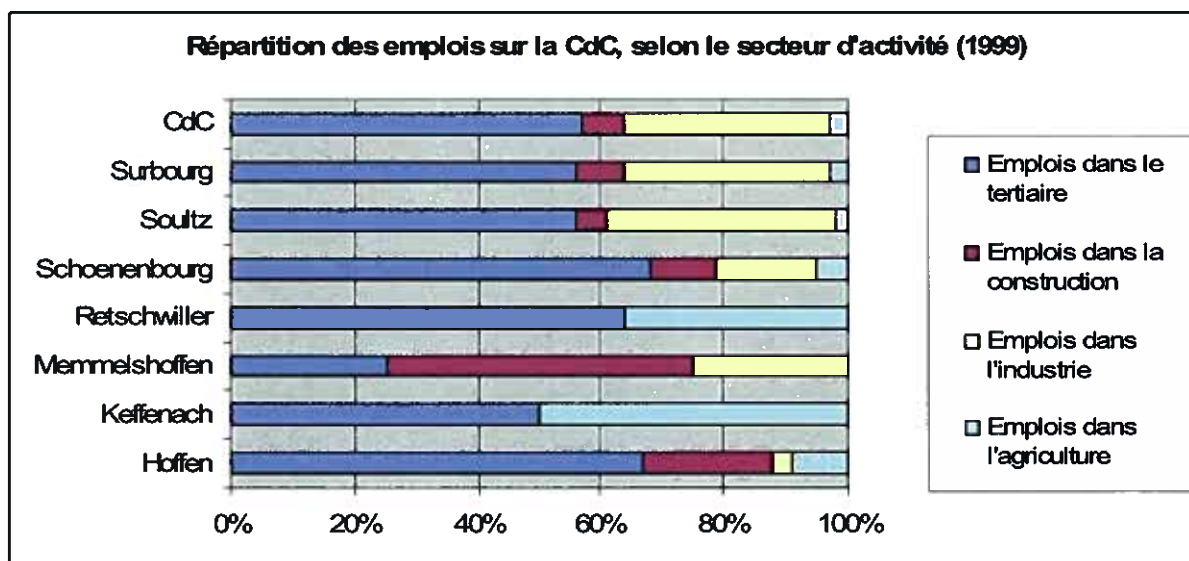


Figure 26 : Répartition des emplois par secteurs et par communes-membres en 1999 (en %)



# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

### ↳ **Memmelshoffen**

On compte 9 emplois sur la commune en 2007. Ce chiffre a été relativement variable selon les années, globalement une dizaine d'emplois depuis 3 ans, comme au début des années 2000. La période « 2002 – 2004 » a vu le nombre de ces emplois réduit.

En 1999<sup>3</sup>, parmi la dizaine d'emplois sur la commune, la moitié relevait du secteur de la construction, 2 ou 3 autres de l'industrie et autant du tertiaire. L'INSEE ne mentionnait pas d'agriculteur dont ce fût l'activité principale en 1999, à Memmelshoffen.

La majorité des actifs travaille en Allemagne (source mairie).

	Memmelshoffen	CdC	Bas Rhin
Emplois dans le tertiaire	25%	57%	69%
Emplois dans la construction	50%	7%	6%
Emplois dans l'industrie	25%	33%	23%
Emplois dans l'agriculture	0%	3%	2%

Tableau 30 : Répartition des secteurs d'emplois à Memmelshoffen, dans la Communauté de Communes et dans le département

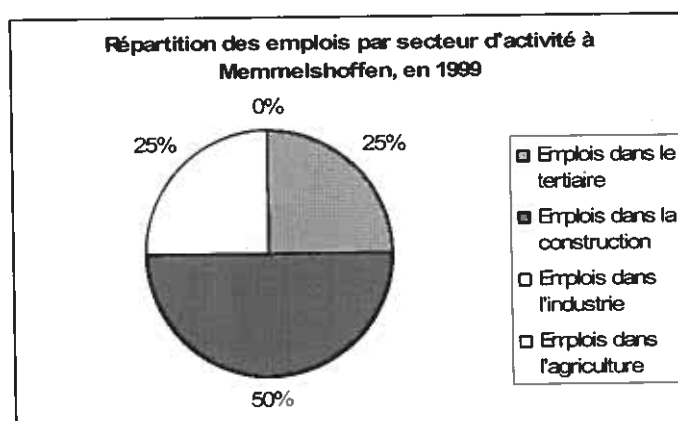


Figure 27 : Graphique de répartition des secteurs d'emplois à Memmelshoffen en 1999

La Chambre d'agriculture indique, en 2009 qu'il existe 2 exploitations agricoles sur le ban communal, mais une seule pour laquelle l'agriculture constitue l'activité principale de son exploitant. L'autre exploitation constitue une activité secondaire. 5 autres exploitations seraient en activité mais elles portent sur des surfaces de taille réduite (moins d'une demi Surface Minimale d'Installation) et ne sont, dans ce cas, pas considérées comme des exploitations à part entière.

<sup>3</sup> Source : INSEE, RGP 1999

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## 2.4.3. Les entreprises

### 2.4.3.1. Les entreprises au niveau intercommunal

On compte 146 entreprises du secteur privé sur la Communauté de Communes en 2007.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2007
Hoffen	13	18	16	16	16	16	15	18	17	19	18
Keffenach	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Memmelshoffen	2	4	4	3	3	2	2	2	2	2	2
Retschwiller	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Schoenenbourg	6	5	4	5	4	5	6	6	6	5	4
Sultz	77	83	81	86	90	99	93	98	94	87	94
Surbourg	20	24	22	22	24	20	19	20	21	20	27
<b>Total Communauté de Communes</b>	<b>118</b>	<b>134</b>	<b>127</b>	<b>132</b>	<b>137</b>	<b>142</b>	<b>135</b>	<b>144</b>	<b>140</b>	<b>133</b>	<b>146</b>

Tableau 31 : Répartition des entreprises privées entre les communes-membres de la Communauté de Communes depuis 1995

Ce chiffre est en progression par rapport à 1995, correspondant à une hausse de 24% depuis 12 ans. 64% des entreprises sont localisées à Sultz-Sous-Forêts.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2007
Sultz	77	83	81	86	90	99	93	98	94	87	94
Communauté de Communes	118	134	127	132	137	142	135	144	140	141	146
Part Sultz en %	65,3	61,9	63,8	65,2	65,7	69,7	68,9	68,1	67,1	61,7	64,4

Tableau 32 : Evolution du nombre d'entreprises privées à Sultz-Sous-Forêts et sur la Communauté de Communes depuis 1995

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

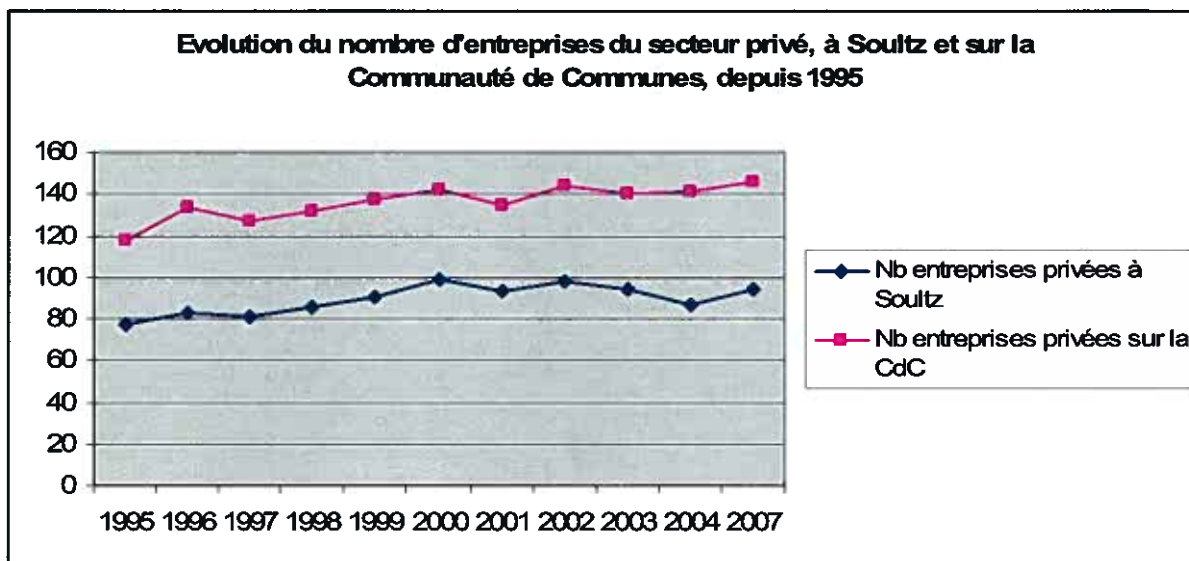


Figure 28 : Evolution du nombre d'entreprises privées à Soultz-Sous-Forêts et sur la Communauté de Communes depuis 1995.

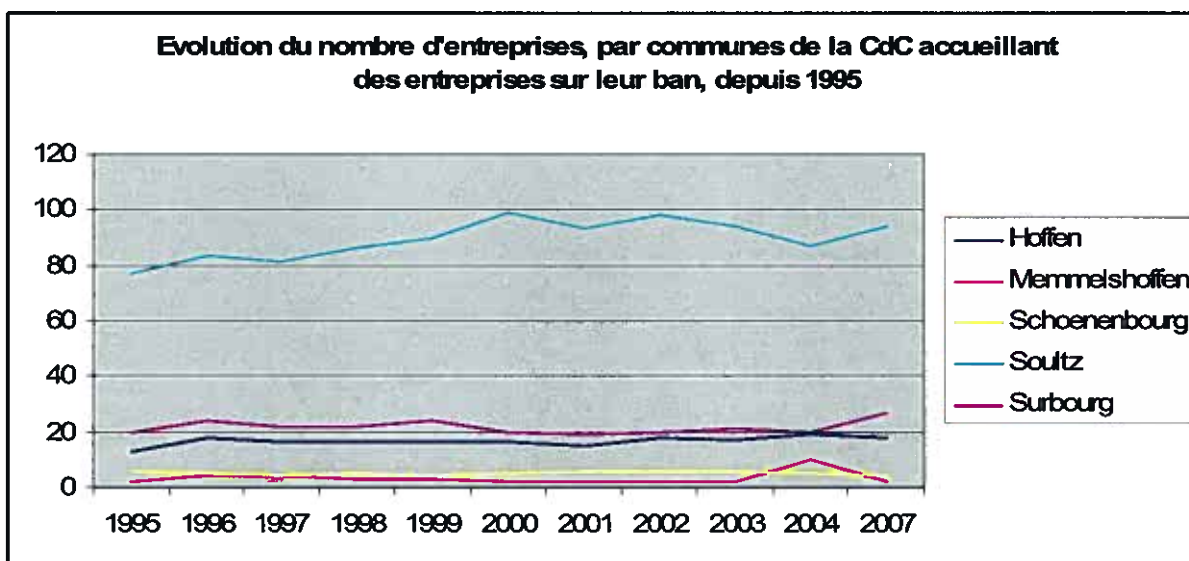


Figure 29 : Evolution du nombre d'entreprises privées par communes-membres depuis 1995

Les entreprises relèvent surtout des activités de commerces, garages et équipementiers automobiles et de l'agriculture. On compte 3 supermarchés à Soultz-Sous-Forêts, pour l'ensemble de la Communauté de Communes.

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

Les entreprises sont essentiellement des sociétés de taille réduite du point de vue de leurs salariés : il s'agit surtout d'entreprises individuelles pour 48,6% d'entre elles, ou de 1 à moins de 6 salariés, pour 31% d'entre elles. 2 entreprises emploient de 50 à 100 salariés, 1 plus de 100, et une plus de 250.<sup>4</sup> Les employeurs les plus importants sont GUNTHER TOOLS et CEFA à Sultz-Sous-Forêts, NIESS à Hoffen et FORBO HELMINTIN à Surbourg.

On comptait 3 Zones d'Activités sur le ban de Sultz-Sous-Forêts en 2004, regroupant 21 établissements pour 625 emplois. Et 3 autres à Surbourg, accueillant 8 entreprises pour 84 emplois.

## 2.4.3.2. Les entreprises à Memmelshoffen

En 2009, on compte 4 entreprises installées sur la commune de Memmelshoffen et qui correspondent à 4 emplois salariés. Il s'agit d'une entreprise de construction et d'entreprise de commerce, réparation d'automobiles et de motocycles. Cette entreprise s'est installée en 2008.

## 2.4.4. L'activité agricole

Le nombre d'exploitations agricoles sur la Communauté de communes est en diminution depuis 30 ans. C'est à Hoffen qu'on compte le plus grand nombre d'exploitations agricoles.

	1979	1988	2000
Hoffen	57	54	46
Keffenach	14	9	3
Mommelshoffen	19	21	16
Retschwiller	18	14	15
Schoenenbourg	33	27	17
Sultz	0	34	23
Surbourg	41	24	18
<b>Total Communauté de Communes</b>	<b>182</b>	<b>183</b>	<b>138</b>

Tableau 33 : Evolution du nombre d'exploitations depuis 1979 par commune

<sup>4</sup> Chiffres SIRENE 2002

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

Contrairement à d'autres communes de la CdC, la taille des exploitations est en diminution à Memmelshoffen :

	1979	1988	2000
Hoffen	739	740	653
Keffenach	161	129	138
Mommelshoffen	144	146	119
Retschwiller	206	368	249
Schoenenbourg	229	242	364
Sultz	613	613	610
Surbourg	338	306	672
<b>Total Communauté de Communes</b>	<b>2430</b>	<b>2544</b>	<b>2805</b>

Tableau 34 : Evolution de la taille des exploitations (en ha) par commune

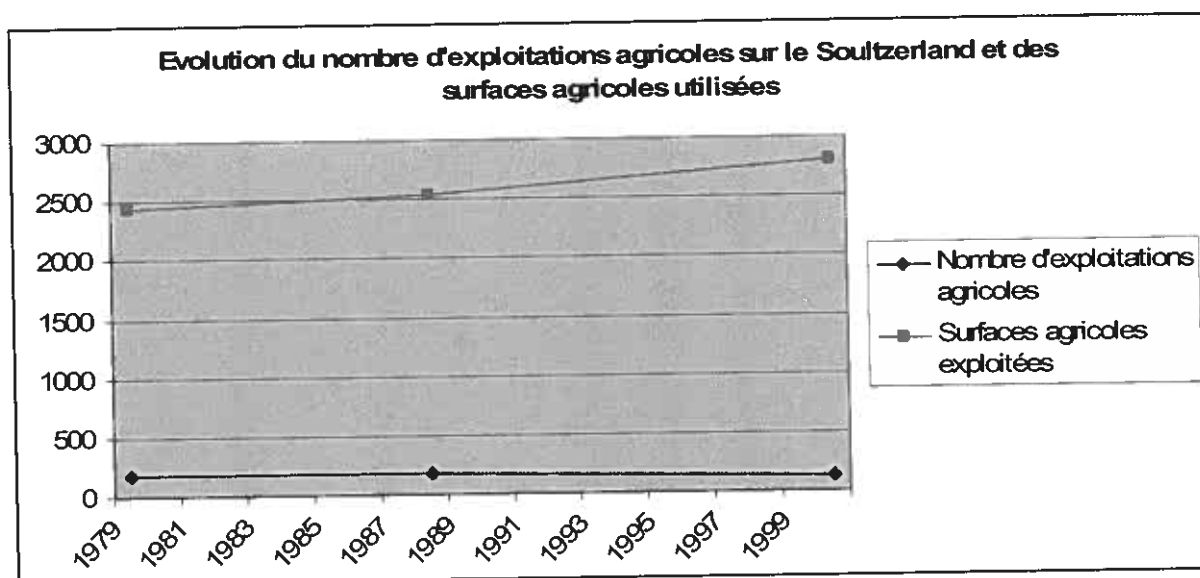


Figure 30 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles et des surfaces agricoles utilisées entre 1979 et 2000n

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

---

Données de la Chambre d'agriculture – 2009 :

- superficie agricole utilisée sur la commune par des exploitations agricoles (R.G.A. 2000) : 119 ha
- superficie agricole utilisée par des exploitations agricoles de la commune (R.G.A. 2000) : 114 ha
- aire A.O.C viticole : 0 ha
- aire A.O.C Munster : oui

## RÉGION AGRICOLE ET QUALITÉ DES TERRES

- Région agricole INSEE : Région sous Vosgienne
- qualité des terres : Voir Guide des sols de la région Alsace

## LES EXPLOITATIONS

- évolution du nombre d'exploitations :
  - recensement Général de l'Agriculture (RGA) 79 : 19 dont 4 professionnelles
  - RGA 88 : 21 dont 4 professionnelles
  - RGA 2000 : 16
  - 2009 (Source Chambre d'Agriculture) : 8 exploitations
- nombre d'exploitants (chefs d'exploitation ou cultivant plus de 12,5 ha ou plus d'une ½ Surface Minimale d'installation) : 3 sur 3 exploitations (5 exploitations sont menées par des cotisants de solidarité exploitant moins d'une ½ surface minimale d'installation) :
  - 1 chef d'exploitations à titre principal.
  - chef d'exploitation à titre secondaire ou double actifs
  - 5 cotisants de solidarité
- évolution de la Superficie Agricole Utilisée des exploitations (SAU) : superficie exploitée par les exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles
  - SAU RGA 79 : 144 ha dont 77 ha de terres labourables et 64 ha de superficie toujours en herbe (STH).
  - SAU RGA 88 : 146 ha dont 89 ha de terres labourables et 52 ha de superficie toujours en herbe (STH).
  - SAU RGA 2000 : 114 ha dont 81 ha de terres labourables et 31 ha de superficie toujours en herbe (STH).
- types d'exploitations :
  - polyculture : 6
  - polyculture élevage : 2

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## STRUCTURES FONCIÈRES ET BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

- Foncier non bâti :
  - propriété /Fermage (RGA 1988) : 58 % / 42 %
  - propriété /Fermage (RGA 2000) : 44 % / 56 %
  - remembrement : non
  - travaux d'amélioration (RGA 2000) : Drainage 12 ha / Irrigation 0 ha.
  - superficie Agricole Utilisée sur la commune par des exploitations agricoles (R.G.A 2000) : 119 ha dont au moins 5 ha par des exploitations d'autres communes.
- Foncier bâti:
  - localisation des exploitations et bâtiments agricoles : voir plan de localisation
  - existence d'élevages relevant de la réglementation des installations classées : 1
  - régime de la déclaration : 1 – Elevage poules pondeuses– déclaration 10 000 pp localisé hors agglomération.

## LES PRODUCTIONS

- Productions végétales :

CULTURES	SURFACES en hectare(s)			Nombre de producteurs		
	R.G.A* 1979	R.G.A* 1988	R.G.A* 2000	R.G.A* 1979	R.G.A* 1988	R.G.A* 2000
Superficie fourragère principale	83	55	32	19	21	15
Surface toujours en herbe	64	52	31	19	21	15
Terres labourables	144	146	114	19	21	16
Céréales	54	73	75	19	20	13
Maïs grain et semence	10	33	40	12	13	11
Maïs fourrage et ensilage	8	1	0	4	3	0
Maïs total	18	34	40	-	-	-
Blé tendre	24	26	29	17	17	12
Oléagineux	0	12	0	0	6	0
Betterave industrielle	0	0	0	0	0	0

\* RGA : Surface cultivée sur la commune de MEMMELSHOFFEN ou en dehors par les exploitations ayant leur siège à MEMMELSHOFFEN  
Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique.

# Communauté de Communes de Soutzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

- Productions animales :

Cheptel	Nombre d'animaux (Pour les ovins nombre de brebis)				Nombre d'élevages			
	R.G.A 1979	R.G.A 1988	R.G.A 2000	EDE 2008	R.G.A 1979	R.G.A 1988	R.G.A 2000	EDE 2008
Bovin	136	61	38	59	14	11	6	4
Ovin, caprin	44	38	70	-	4	4	3	4
Porcin	18	c	c	-	13	c	c	0
Volailles	288	203	239		18	15	9	
Lapines mères	95	118	54		18	15	7	
Équidés	7	9	14		3	4	7	

Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique

- Diversification : aucun projet recensé

- Mesures et programmes agricoles spécifiques :

- opération Ferti Mieux (Opération de sensibilisation et de conseil concernant les pratiques de fertilisation des terres agricoles) : non
- mesure Agri-Environnementale (M.A.E.) : non
- réglementation de boisement : non



### ZONAGE AGRO-PÉDOLOGIQUE DE LA PETITE RÉGION OUTRE-FORET

Guide des sols "Outre-Forêt"  
Réalisation : Sol-Conseil (J.P. Parry et N. Muller)

Financement : Région Alsace - Agence de l'eau Rhin-Meuse  
© Région Alsace 2006

Fond de carte : Extrait SCAN 100 ©  
IGN - Paris 2004 - Autorisation n° 70 40041

#### Unités cartographiques de sols

- 1 - Sable sur éluvions anciennes non hydromorphes (Fiches 1 et 2)
- 2 - Limon sablo-argileux sur éluvions anciennes hydromorphes (Fiches 3 et 4)
- 3 - Argile limono-sableuse sur éluvions récentes hydromorphes (Fiches 5 et 6)
- 4 - Loess en place (Fiches 7 et 8)
- 4a - Limon à limon sableux, calcaire à calcaire, sain sur loess remanié (Fiche 9)
- 5 - Limon argileux décarbonaté, hydromorphe sur loess-loess (Fiche 10)
- 6 - Limon argileux à argile limoneuse, décarbonaté, hydromorphe sur loess-loess (Fiche 11)
- 6a - Limon sableux, acide, hydromorphe, sur limon sablo-argileux sur loess-loess remanié (Fiche 12)
- 7 - Limon acide hydromorphe sur loess (Fiche 13)
- 8 - Limon argileux à argile limoneuse, acide, hydromorphe sur loess (Fiche 14)
- 9 - Limon sablo-argileux sur argile limoneuse, acide, hydromorphe sur loess remanié (Fiche 15)
- 10 - Limon argileux calcaire faiblement hydromorphe des vallées loessiques (Fiche 16)
- 11 - Limon calcaire à calcaire, hydromorphe des vallées limoneuses (Fiche 17)
- 12 - Limon calcaire à calcaire, très hydromorphe des vallées limoneuses (Fiche 18)
- 13 - Limon argilo-sableux calcaire sur marnes et calcaires (Fiches 19 et 20)
- 14 - Argile limoneuse calcaire à décarbonatée, hydromorphe sur marnes (Fiche 21)
- 15 - Sable acide profond sur argile hydromorphe (Fiche 22)
- 16 - Argile limono-sableuse calcaire profonde sur marnes (Fiche 23)
- 17 - Argile limono-sableuse décarbonatée sur marnes et conglomérats (Fiches 24 et 25)
- 18 - Limon sablo-argileux décarbonaté, peu hydromorphe sur marnes gréseuses (Fiche 26)
- 19 - Sable acide profond sain sur colluvions gréseuses (Fiches 27 et 28)
- Secteur non cartographié (forêt ou zone urbanisée)



# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## 2.4.5. Inventaire des services

### 2.4.5.1. Commerces alimentaires et artisans

	Garages	Artisans du bâtiment (maçon ; électricien)	Epicerie	Boulangerie	Boucherie	Colffeur	Bureau de tabac	Café
Hoffen	1	1	1					
Keffenach								
Memmelshoffen								
Retschwiller								
Schoenenbourg	3							
Soultz	6	6	2	1	3		5	
Surbourg	9		1		1		2	1
<b>Total CdC</b>	<b>19</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>1</b>			<b>1</b>

Tableau 35 : Tableau de répartition des services par communes au sein de la Communauté de Communes

Conformément à leur taille, Soultz-Sous-Forêts et Surbourg sont les deux communes qui accueillent le plus d'activités commerciales et artisanales.

### 2.4.5.2. Tourisme

	Restaurant	Hôtels	Gîtes / chambre d'hôtes	Office de tourisme
Hoffen		5		4
Keffenach				
Memmelshoffen				1
Retschwiller		1		
Schoenenbourg		1		
Soultz		3		
Surbourg		2		
<b>Total CdC</b>		<b>12</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

Tableau 36 : Répartition des activités de tourisme par communes-membres

Hoffen est la commune dotée de la plus grande partie des services de restauration et d'hébergement sur le territoire intercommunal.

Le territoire est plutôt bien doté en matière de restaurant. En revanche, on ne compte aucun hôtel pour accueillir des touristes sur la communauté de communes, ni d'Office de Tourisme.

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

### 2.4.5.3. Services de santé

	Généraliste	Infirmier	Spécialistes	Dentistes	Centre de soins	Maison de retraite
Hoffen						
Keffenach						
Memmelshoffen						
Retschwiller				1 ostéopathe		
Schoenenbourg				4	5	1
Sultz	4	1	ophtalmologiste, kiné, orthophoniste, gynécologue			1
Surbourg	1					
Total CdC	5	1	4	5	1	1

Tableau 37 : Répartition des services de santé dans les communes-membres

Pour les services de santé, la situation est similaire en termes de répartition entre les villages et Sultz-Sous-Forêts. Cette dernière possède l'ensemble des services de santé disponibles sur le territoire du Sultzerland, à l'exception d'un médecin généraliste installé à Surbourg.

## 2.5. Les déplacements

La majorité des actifs travaille dans une commune, voire dans un département où ils ne résident pas. La part de ceux qui habitent et travaillent dans une même localité tend à baisser sensiblement : **la dissociation des lieux d'habitation et d'emploi s'accroît**. Pourtant, au sein de la Communauté de Communes du Sultzerland, la part des actifs qui habitent dans leur zone d'emploi représentait encore près de 60% de la population active en 1999 (dont près de 18% vivent et travaillent au sein de la même commune - Sultz-Sous-Forêts).

Population active	3210
Dont chômeurs	188
Travaillant dans la même commune	574
Travaillant dans la même zone d'emploi	974
Travaillant dans le reste du département	737
Travaillant en dehors du département	737
Sources : INSEE RGP 1999	

Tableau 38 : Navettes domicile-travail des actifs ayant un emploi en 1999 au sein de la Communauté de Communes

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Cette évolution générale trouve son origine dans l'arrivée de ménages qui conservent leur emploi d'origine et dans l'accroissement du taux d'activité des femmes, qui conduit le couple à adopter un point central pour l'habitation entre les lieux de travail de chacun. Ce qui nous laisse supposer que cette évolution risque de s'imposer comme étant la règle pour la Communauté de Communes du Sultzerland relativement rapidement.

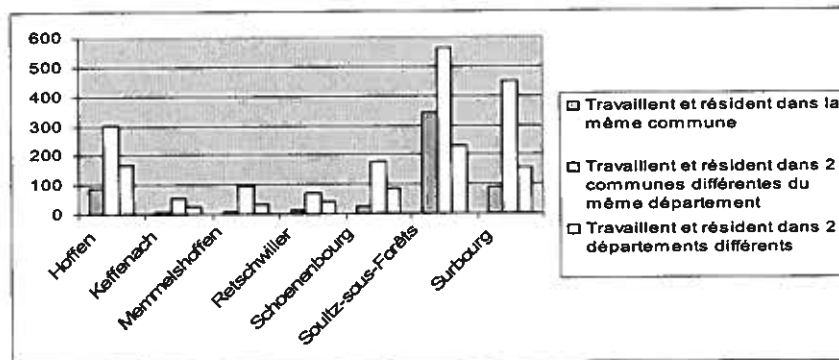


Figure 31 : Navettes domicile - travail de la population active des communes du Sultzerland en 1999 (source : INSEE)

	Hoffen	Keffenach	Memmels.	Retschwiller	Schoenen.	Soultz	Surbourg
Nombre d'actifs	559	86	135	124	286	1 140	692
Même commune	88	8	7	13	25	344	89
Autre commune :							
Même département	304	53	95	70	177	564	448
Autre département	167	25	33	41	84	232	155

Tableau 39 : Lieu de travail des actifs ayant un emploi et résidant dans le Sultzerland (source : INSEE).

En 1999, 18 % des actifs ayant un emploi ne quittaient pas leur commune de résidence pour aller travailler. Cette moyenne cache évidemment de fortes disparités, puisque cette proportion est de 5 % sur Memmelshoffen et de 30 % sur Sultz-Sous-Forêts.

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

56,6 % des actifs ayant un emploi travaillaient dans une autre commune du même département, soit :

- à Sultz-Sous-Forêts et Surbourg, c'est-à-dire à l'intérieur de la communauté des communes (environ 9 % des actifs ayant un emploi),
- à Haguenau (16 % des actifs) et Wissembourg (15 % des actifs),
- dans les industries de la bande rhénane (6 %) et dans le reste du département ; l'emploi sur la région strasbourgeoise reste marginal.

24,4 % des actifs ayant un emploi travaillaient dans un autre "département", ce qui recouvre, pour l'essentiel, le poids des frontaliers (industrie allemande) dans les actifs du Sultzerland.

Les emplois existant dans chacune des communes suscitent aussi des arrivées de salariés : la différenciation de l'habitat et du lieu de travail génère ainsi des déplacements croisés.

	Hoffen	Keffenach	Memmels.	Retschwiller	Schoenen.	Sultz/Forêt	Surbourg
Nombre d'emplois	138	8	32	25	75	1 316	222
Actifs résidents	88	8	7	13	25	344	89
Actifs sortant	471	78	128	111	261	796	603
Actifs entrant	50	0	25	12	50	972	133
Total mouvements	521	78	153	123	311	1 768	736

Tableau 40 : Entrées et sorties journalières liées à l'emploi dans chacune des communes du Sultzerland (source : INSEE)

3 388 personnes se déplacent journalièrement entre leur commune de résidence et la commune où elles travaillent. 302 circulent au sein de la communauté des communes. 2 146 en sortent pour se rendre à Haguenau, Wissembourg ou ailleurs dans le département du Bas-Rhin et en Allemagne. 940 personnes entrent dans le Sultzerland pour y travailler : 52 % des emplois localisés dans les sept communes sont ainsi occupés par des salariés résidant hors de la communauté des communes, ce qui est une proportion habituelle.

La voiture est le mode de déplacement largement majoritaire, de 70 à 86 % des actifs, suivant les communes et ces déplacements se répartissent tel présenté ci-après.

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

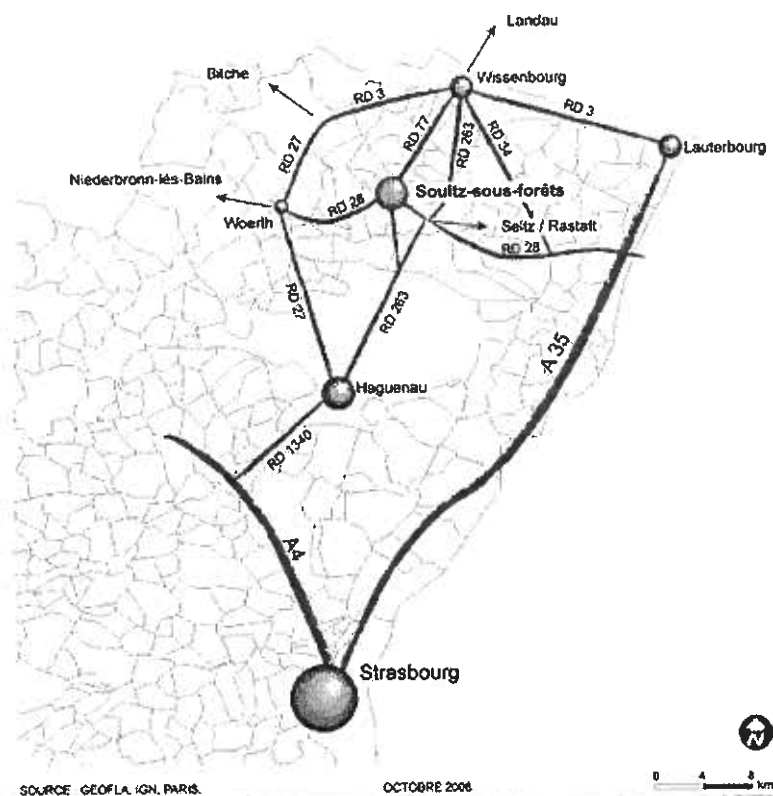


Figure 32 : Localisation de Sultz-Sous-Forêts

Infrastructure routière	Commune	Nombre de véhicules par jour	
		Entrée Nord	Entrée Sud
RD 264	Schoenenbourg	2 750	4 600
	Sultz-sous-Forêts	4 600	3 450
	Surbourg	3 450	4 000
RD 263	Sultz-sous-Forêts	6 850	
	Surbourg	9 550	
	Hoffen	6 750	
RD 28	Sultz-sous-Forêts	Entrée Est 8 150	Entrée Ouest 3 970

Tableau 41 : Débit routier des routes départementales 263, 264 et 28, en nombre de véhicules par jour, en 2005 ( source : Conseil Général du Bas-Rhin)

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Le réseau des routes départementales est dense, à l'image du semis des villages. L'axe principal est la RD 263 qui relie Haguenau à Wissembourg, avec un trafic de 9 550 véhicules par jour à Surbourg, 6 850 véhicules par jour à Sultz-Sous-Forêts et 6 750 véhicules par jour à Hoffen. L'itinéraire originel (RD 264) conserve 4 000 véhicules par jour à l'entrée Sud de Surbourg, 3 460 véhicules/jour à l'entrée Sud de Sultz-Sous-Forêts et 4 600 véhicules/jour à Schoenenbourg. La liaison Ouest Est est assurée par la RD 28, qui traverse l'agglomération de Sultz-Sous-Forêts. Le trafic à l'Ouest de Sultz-Sous-Forêts est de 4 150 véhicules par jour en moyenne. Il est de 9 200 véhicules/jour à l'Est, ce qui confirme le caractère « d'entonnoir » de Sultz-Sous-Forêts pour les déplacements automobiles et nous permet de prendre conscience du poids de la circulation automobile interne à la ville. La RD 264, qui est l'ancienne liaison, supporte encore un trafic de 2 750 à 4 600 véhicules par jour. Cette circulation est essentiellement alimentée par les déplacements locaux.

Les distances parcourues chaque jour pour les déplacements entre l'habitat et le travail représentent environ 155 300 kilomètres<sup>5</sup>, dont 75 % réalisés en voiture individuelle (environ 116 000 kilomètres).  
A raison de 6 litres de carburant aux 100 km, cela représente une consommation de près de 7000 litres de carburant par jour.

	Kilomètres aller retour	Nombre de personnes	Total kilomètres
Déplacements internes	8	302	2 416
Haguenau Wissembourg	32	937	29 984
Allemagne (Rastatt)	60	725	43 500
Autres parties du département	96	484	46 464
Entrants	35	940	32 900
<b>TOTAL</b>			<b>155 264</b>

Tableau 42 : Distances parcourues chaque jour pour les déplacements pendulaires habitat travail par les actifs ayant un emploi et résidant dans le Sultzerland et par les salariés non résidants mais travaillant dans le Sultzerland – Source : INSEE

<sup>5</sup> Sur la base des hypothèses de distances moyennes aller retour indiquées dans le tableau et d'un aller retour par jour.

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Par ailleurs, les transports collectifs ne sont utilisés que par 3 à 9 % des actifs et les deux-roues de 1 à 4 %. Ce qui laisse des possibilités de développement de ces modes de déplacements relativement importantes.

	Hoffen	Keffenach	Memmelsh.	Retschwiller	Schoenenb.	Soultz/For.	Surbourg
Pas de transport	6,1	7,0	1,5	7,3	3,1	5,3	4,5
Marche à pied	4,7	1,2	1,5	1,6	2,1	6,2	2,2
Deux roues	2,7	3,5	3,7	0,8	1,7	3,4	2,5
Transport collectif	8,6	8,1	3,7	3,2	4,9	9,2	7,2
Voiture individuelle	73,0	77,9	85,9	79,8	84,3	70,0	78,8
Plusieurs modes	5,0	2,3	3,7	7,3	3,8	5,9	4,9

Tableau 43 : Modes de déplacement pour les navettes domicile – travail de la population active des communes du Sultzerland en 1999 (source : INSEE)

Les communes du Sultzerland sont desservies par la liaison ferroviaire de Strasbourg à Wissembourg par Haguenau, avec les gares de Surbourg, de Soultz-Sous-Forêts et de Hoffen. En semaine<sup>6</sup>, la liaison compte 12 allers retours avec arrêt à Soultz-sous-Forêts, 6 à Surbourg et 5 à Hoffen. La durée du trajet oscille entre 44 et 51 minutes entre Strasbourg et Soultz-Sous-Forêts. Elle est de 13 minutes entre Soultz-Sous-Forêts et Wissembourg.

Sept lignes à destination du collège de Soultz-Sous-Forêts sont subventionnées par le Conseil Général du Bas-Rhin. Trois lignes de ramassage scolaire desservent les écoles primaires dans le cadre des regroupements pédagogiques.

La ligne 311 de bus du Conseil général relie Woerth à Soultz-Sous-Forêts et fonctionne en système de rabattement vers la gare de Soultz-Sous-Forêts pour les communes de cet axe.

Les autres lignes n'ont pas été maintenues dans le nouveau schéma de transport du Conseil Général du Bas-Rhin.

Si la liaison Nord/Sud est correctement assurée par la voie ferrée, par contre, il n'existe pas de liaison Ouest/Est, en provenance de Saverne et surtout à destination des villes allemandes proches, alors qu'un quart des actifs travaille sur la rive droite du Rhin.

	Surbourg	Soultz Sous Forêts	Hoffen	TOTAL
Vers Wissembourg	10	55	10	75
Vers Strasbourg	35	120	15	170

Tableau 44 : Nombre de voyageurs comptabilisés dans les trois gares du Sultzerland du lundi au vendredi

<sup>6</sup> Horaire 2007



# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

---

Commune d'origine	Effectifs
Hoffen	26
Hohwiller	9
Keffenach	11
Memmelshoffen	14
Retschwiller	7
Schoenenbourg	22
Surbourg	60
Sous-total	149
Autres communes	420
Total	569

Tableau 45 : Effectifs transportés vers le collège de Sultz-Sous-Forêts

Pour ce qui est des déplacements doux, seule une petite bande cyclable relie Sultz-Sous-Forêts et Hohwiller en longeant la RD28. Cette bande cyclable, pour le moment relativement insécurisée par rapport à la fréquentation de la RD28, devrait être complétée dans le cadre du développement du réseau cyclable départemental au niveau de Surbourg pour rejoindre Hohwiller. Malheureusement, ce projet n'est pas interne au territoire du Sultzerland.

Une piste cyclable a été aménagée sur l'ancienne voie ferrée et relie Surbourg à Betschdorf.

Si le territoire de la Communauté de Communes du Sultzerland présente de nombreuses possibilités de cheminement alternatif aux voies automobiles, celles-ci ne sont pas matérialisées et sécurisées ce qui n'incite pas les usagers à s'appuyer sur ces modes pour leurs déplacements de proximité.

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

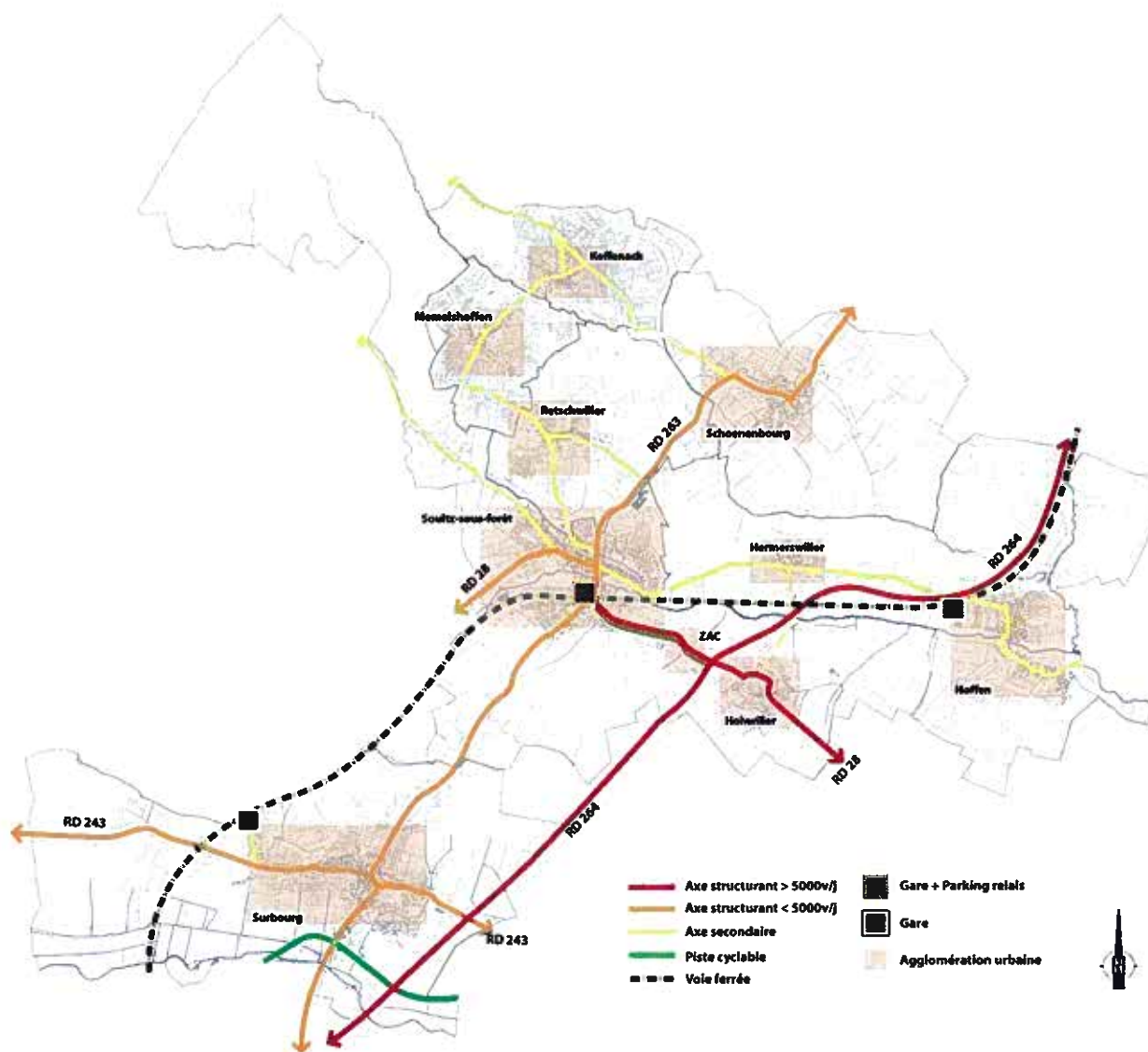


Figure 33 : Synthèse des supports et modes de déplacement au sein de la Communauté de Communes du Sultzerland.

## 3. Analyse urbaine

### 3.1. Le patrimoine architectural

#### 3.1.1. Résumé historique du Sultzerland

##### 3.1.1.1. La préhistoire

Le Sultzerland se trouve en limite Nord de la forêt de Haguenau, connue pour ses nombreux tumuli.

Cette partie de forêt étant non habitée et précisément en zone inondable de la Sauer, il est probable que les habitats se soient justement situés sur les riches collines loessiques. La première, vrai plateau d'observation, correspond à Surbourg positionné sur une très ancienne route Nord Sud.

*Divers objets de l'âge du Bronze ont été découverts en différents sites, sans relation démontrée avec des habitats, sans doute vestiges d'inhumations (Surbourg, Sultz).*

##### 3.1.1.2. L'époque romaine

La voie de communication Nord-Sud probablement réutilisée par les Romains devait aussi favoriser l'intégration des nouveaux modes d'habitat, comme l'établissement de Sultz-Sous-Forêts, le seul attesté par des fouilles.

*Plusieurs débris ont été identifiés par ailleurs : à Surbourg, à Sultz, à Hohwiller : sculptures en remploi, découverte fortuite, etc...*

##### 3.1.1.3. L'époque mérovingienne

D'après la légende, le village de Surbourg se serait développé autour d'un ermitage du VI<sup>e</sup> siècle où séjournait St Arbogast, installé vers 570 « sur les ruines d'un établissement gallo-romain ». Le roi Dagobert II accorde de nombreuses donations au couvent en 676 (En 876, l'abbaye est rattachée à celle de Reichenau). Il est certain qu'un établissement à caractère religieux a occupé une partie de ce site si stratégique à ce moment. Ce qui signifie, une église, un cloître, les maisons des administrateurs et toutes les dépendances d'un couvent, y compris les maisons des paysans asservis formant un « faubourg ».

# Communauté de Communes de Soultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation*

---

## 3.1.1.4. Le X<sup>e</sup> siècle

L'abbaye de Surbourg devient bénédictine au X<sup>e</sup> siècle et reçoit les reliques de son fondateur légendaire, St Arbogast, ce qui en fait un lieu de pèlerinage fréquenté jusqu'à la guerre de Trente Ans. L'église St Arbogast est reconstruite en 1050-1060. C'est ce monument qui est conservé, une des plus belles églises romanes d'Alsace et en tout cas une des plus anciennes tout court.

## 3.1.1.5. Le Moyen âge tardif

En 1254, les Fleckenstein s'imposent comme suzerains dans presque toutes les communes, sauf Surbourg, rattachée au bailliage impérial de Haguenau en 1313 (et jusqu'à la Révolution).

## 3.1.1.6. Après la guerre de trente ans – la reconquête

Les destructions de cette terrible guerre, suivie par la guerre de Hollande, ont complètement vidé le pays et provoqué l'abandon et la destruction de presque tous les habitats antérieurs. En fait, à part les églises, rien ne subsiste plus actuellement d'antérieur à la fin du 17<sup>e</sup> siècle\*

*\*sauf peut être des fragments de caves et de soubassements à Surbourg.*

La reconstruction est favorisée par les nouveaux tenants des fiefs, désormais dépendant du roi de France, qui sont obligés de concéder aux nouveaux arrivants la liberté de culte. C'est ainsi que des catholiques s'installent sur les anciennes terres protestantes des Lichtenberg, et Surbourg –toujours resté catholique- accueille des juifs en nombre croissant.

La typologie de ces maisons de la reconstruction est relativement simple, la maison « riche » à un étage et la maison « pauvre » plus basse.



*Photo 1 a, b et c : Maison type vers 1700 à Soultz    Maison type vers 1700 à Surbourg    Maison type vers 1700 à Hoffen*

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Traditionnellement, dans les représentations populaires, la maison riche est la propriété d'un agriculteur protestant aisé, ayant peu d'enfants qu'il pousse vers les études.

Le catholique est son ouvrier agricole qui possède également une petite exploitation. Il a une nuée d'enfants qu'il met au travail et habite une maisonnette basse vers la sortie du village.

### 3.1.2. La structure historique du village traditionnel

La forme du colombage a relativement peu évolué en plus de 2 siècles. C'est à la fin du 18<sup>e</sup> siècle et au début du 19<sup>e</sup> que se fixe l'image de la ferme alsacienne traditionnelle de l'Outre Forêt avec sa cour ouverte et ses multiples dépendances, maison de riche et maison de pauvre.

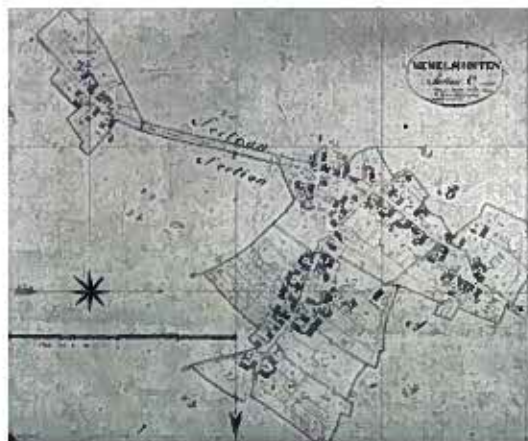


*Photo 2 : Maison type vers 1800 à Keffenach*



*Maison type vers 1800 à Memmelschoffen*

La répartition des cours de ferme au centre du village, de part et d'autre de la rue principale, s'accompagne des plus petites exploitations, parfois constituées d'une seule maison-bloc, en entrée et sortie d'agglomération.



*Figure 34 : Cadastre napoléonien de Memmelschoffen*

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

La présence juive est un fait remarquable de la région. Le rabbinat d'abord à Surbourg, qui attire une communauté israélite de plus en plus nombreuse.



*Photo 3 : Maisons juives à Surbourg et à Sultz-Sous-Forêts*

De nouvelles cultures induisent de nouvelles formes de bâtiments.



*Photo 4 : Grange-séchoir à tabac à Surbourg*

Encore de nos jours, ce village traditionnel revit en des lieux presque intacts.



*Photo 5 : Place du Tilleul*

*Mairie*

*et puits à balancier à Hoffen*

# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*

---

La végétation occupe une place très importante dans l'image urbaine.



*Photo 6 : Allée « monumentale » - parvis de l'Eglise - et potager à Hohwiller*

Plus que le jardinet, quelquefois un peu artificiel et « kitsch » avec ses plantes étrangères à la culture locale vernaculaire, c'est bien le potager positionné au cœur même de l'espace urbain qui constitue l'originalité et la personnalité forte du Sultzerland.

Les nombreux moulins ont été, pour la plupart, plus ou moins dénaturés. Certains conservent un charme spécifique.



*Photo 7 : Moulin à Hoffen*



*le Seltzbach à Sultz-Sous-Forêts*

Les cours d'eau, partout, apportent un génie propre.

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

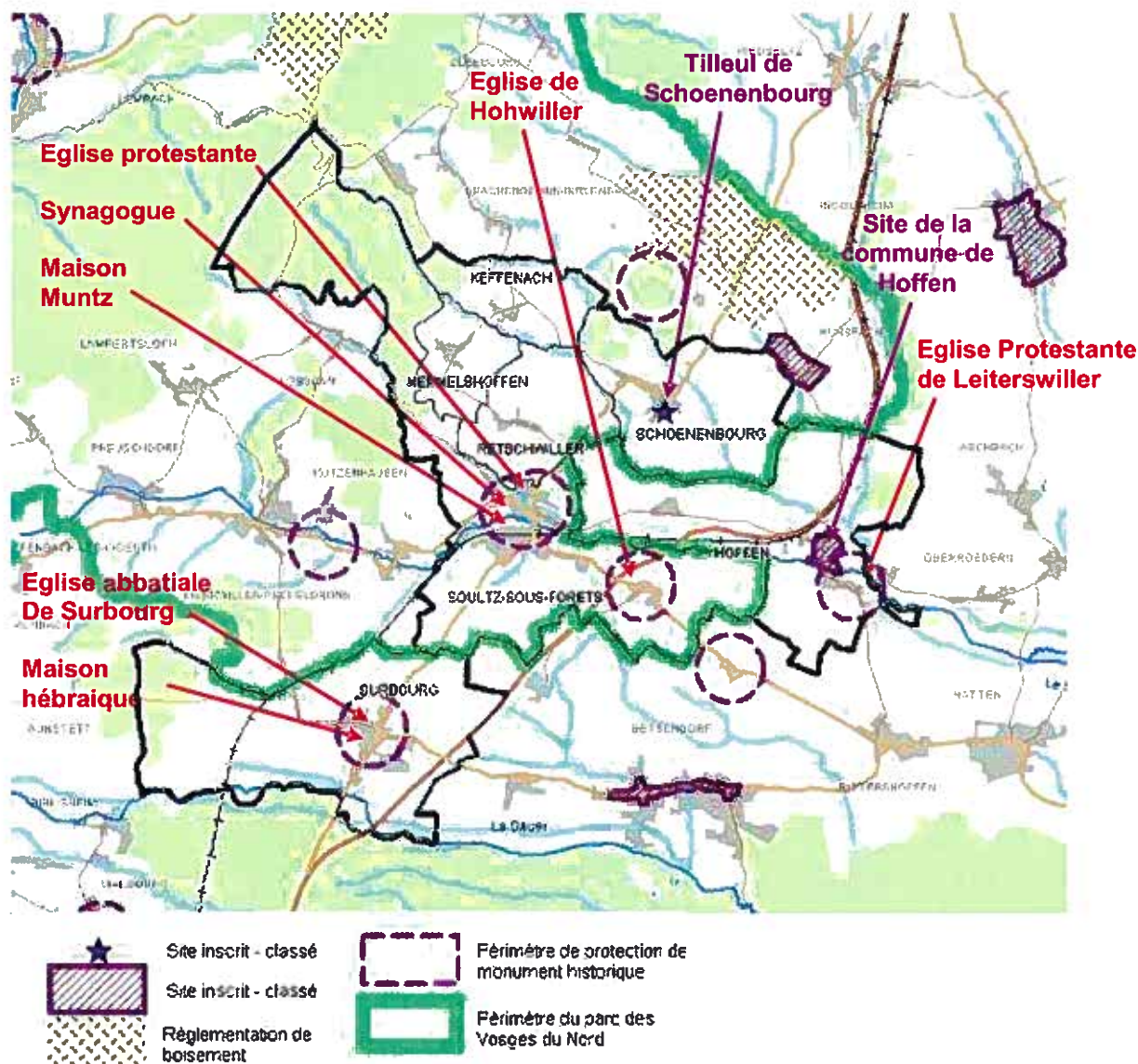


Figure 35 : Les monuments historiques et sites classés sur le territoire du Sultzerland



# Communauté de Communes de Soutzterland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## 3.1.3. Spécificités de Memmelshoffen

### ↳ Histoire de la commune

Cité depuis 1274, comme Meisenthal, partie intégrante du baillage de Sultz, le village participa à tous ses aléas historiques.

Deux bracelets du bronze final (1200 à 750 av JC) ont été trouvés sur le territoire de la commune, probablement issus d'une tombe sous tumulus arasé.

Des minières de fer sont attestées au 18<sup>e</sup> siècle (fer en grains)

### ↳ Les sites et monuments

<b>Edicules religieux</b>	Outre l'église, la présence d'une multitude de croix rurales, grottes de Lourdes, statues de la Vierge, etc... est remarquable et constitue une singularité dans le Soutzterland.	
<b>Les maisons</b>	Contrairement à Keffenach, dont il est l'antithèse quasi absolue, le village présente un aspect déstructuré et varié, alternant de belles maisons restaurées avec des constructions banales.	
<b>Le moulin</b>	Le moulin « Wintzenmühle », cité en 1789, est lui-même représentatif de l'ambiance de toute la commune : un beau domaine, mais le bâtiment est dénaturé.	

Autant Keffenach, dans son ambiance actuelle, est le prototype du village « protestant », autant Memmelshoffen domine par son image contemporaine « catholique ». Or, nous savons que la population était mêlée dans les deux communes....

Tableau 46 : les sites et monuments à Memmelshoffen

## 3.2. Typologie du bâti sur le territoire intercommunal du Soultzerland

En croisant la perception sur site et l'analyse en plan, on peut proposer une typologie du bâti commune à l'ensemble du territoire du Soultzerland. En-dehors des bâtiments d'activités, il se décline en 3 grands ensembles :

- le bâti traditionnel,
- le bâti isolé sur sa parcelle,
- le bâti de faubourg.

Pour définir ces types, il n'est pas tenu compte de la date de construction des bâtiments ni de leur style architectural ; seule leur morphologie guide la classification.

### 3.2.1. Le bâti traditionnel

Ce tissu urbain, composé d'anciens corps de fermes, est relativement dense et très homogène. Par ses volumes souvent imposants et sa qualité architecturale, il offre un ensemble remarquable et représentatif du village alsacien. Le service régional de l'Inventaire, alimentant la base nationale *Mérimée*, a archivé les études très détaillées des communes du Soultzerland.

Une analyse sur le site permet de dégager deux sous-catégories de tissu en fonction du degré d'emprise au sol, de la hauteur des bâtiments ou de l'implantation par rapport à la rue. Illustrés par les logos suivants, il s'agit du :

bâti traditionnel dense



et du bâti traditionnel moins dense



Ces deux types peuvent être sensiblement différents selon la taille de la commune ou son caractère urbain ou rural.

# Communauté de Communes de Soultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

### 3.2.1.1. Le bâti traditionnel dense



*Photo 8 : Exemples de bâti traditionnel peu dense*

Dans ce type de bâti, les implantations à l'alignement sont quasiment systématiques.

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## 3.2.1.2. Le bâti traditionnel peu dense



*Photo 9: Exemples de bâti traditionnel peu dense*

Ce type de bâti, plus aéré, laisse davantage de place à la végétation.

### **Implantation sur parcelle**

Le bâti traditionnel s'organise en forme de cour ouverte sur la rue, sur un parcellaire en lanières ou plus complexe du fait de la succession de divisions et/ou fusions de parcelles d'origine.

Le bâtiment principal (maison d'habitation) présente un pignon sur rue, les annexes se placent perpendiculairement pour fermer la cour en gouttereau, avec possibilité d'un retour de pignon sur la rue pour des dépendances plus étroites. L'emprise au sol est variable, les anciennes cours de ferme étant plus ou moins larges ou profondes selon, à l'époque, la taille de l'exploitation agricole, la disponibilité foncière, la richesse de l'exploitant ou les habitudes socio-culturelles.

# Communauté de Communes de Sultzerland

## *Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN* *Rapport de présentation*

---

Par rapport à la rue, les constructions sont implantées soit à l'alignement, soit en léger recul, offrant la plupart du temps un ensemble bien ordonné par rapport à l'espace public. Latéralement, elles sont installées en très léger retrait de la limite parcellaire, ménageant le cas échéant une venelle visible depuis la rue (« schlupf » qui prend en compte les débords de toiture et l'entretien des façades ; autrefois, elle permettait également de gérer l'écoulement des eaux pluviales).

Les espaces libres sur la parcelle, en dehors des cours en général très minérales, sont souvent composés de potagers et de vergers en fond de parcelle, à l'arrière des annexes. Quand le recul sur la rue le permet, des jardins d'ornementation sont aménagés devant les maisons.

### **Aspect extérieur des constructions**

Les maisons d'habitation sont systématiquement construites sur un soubassement dont la hauteur peut varier d'une cinquantaine de centimètres à une hauteur d'étage de cave. Sur ce soubassement s'installe un rez de chaussée seul ou un rez de chaussée plus un étage, le tout rehaussé d'un imposant comble à deux pans, pentes raides de l'ordre de 45 à 52°. La présence d'auvents est caractéristique, principalement en pignon où il peut y en avoir jusqu'à 3 sur une même façade, souvent en retour de gouttereau quand la configuration le permet.

La majorité des maisons est construite en colombages, toujours laissés apparents, les annexes étant soit en structure bois, soit en maçonnerie de grès ou de briques pleines. Le bois des colombages est sombre, les remplissages crépis sont le plus souvent peints en blanc.

Les clôtures ne sont pas systématiques dans le Sultzerland, contrairement à d'autres secteurs alsaciens. Les cours et autres espaces libres sont souvent largement ouverts sur l'espace public, les clôtures étant composées de murets relativement bas, en maçonnerie de grès, surmontés ou non d'une palissade, le tout dépassant rarement 1,50 mètre de hauteur.

### **Fonction urbaine**

Ce type de bâti correspond au centre ancien, les équipements publics (mairie – école – église) et, le cas échéant, les commerces y sont concentrés. Certains ensembles abritent toujours des fermes et quelques entreprises artisanales s'y sont également installées.

### **Intégration des nouvelles constructions dans le tissu traditionnel**

Ce tissu ancien est issu de règles en termes d'implantation sur la parcelle et d'ordonnement sur la rue. Le non-respect de ces règles pour les nouvelles constructions fragilise et peut lui faire perdre de sa cohérence et de sa valeur.

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Ainsi la notion de rue, si forte dans ce type de tissu, se perd si l'alignement des bâtiments est interrompu.  
Certains bâtiments, placés en fond de parcelles, ne s'intègrent, ni depuis l'avant, ni depuis l'arrière.



*Photo 10 : Exemples présentant des ruptures d'alignement ou des expositions paysagères importantes*

Le sens de faitage et le nombre de pans des toitures, la forme en «cour de ferme» ou la logique d'implantation par rapport à la topographie naturelle du terrain sont également des éléments à considérer pour une bonne intégration.



*Photo 11 a et b : Exemples de mauvaise gestion de la topographie et typologie du bâti non respectée*

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Par opposition, certaines constructions ont visiblement le souci de respecter et de s'adapter à cet environnement.



*Photo 12 a et b : Exemples de respect de l'implantation en cour et respect des gabarits*

La réhabilitation des granges permet non seulement de pérenniser le patrimoine bâti mais également de diversifier l'offre de logements. Ces transformations se développent sur le territoire du Sultzerland.



*Photo 13 a, b et c : Exemples de réhabilitation de granges en logements*

Ainsi, par son homogénéité et la qualité de son architecture, ce tissu urbain traditionnel offre un cadre de vie de qualité aux habitants et participe à l'attrait touristique du Sultzerland.

Fragilisé par certaines interventions ou abandons, il est primordial de le préserver, mais aussi de l'exploiter davantage. En effet, les volumes disponibles, notamment dans les granges, présentent un énorme potentiel à restructurer ou à réhabiliter, qui est capable de répondre aux aspirations de nos modes de vie actuels. De plus, intervenir à bon escient dans ce tissu bâti est une manière incontestée de répondre à la notion de concentration urbaine, dans l'esprit de la loi SRU et du Grenelle de l'environnement, tout en préservant le patrimoine bâti historique et la cohérence urbaine.

## 3.2.2. Le bâti de faubourg

Les autres formes d'urbanisation, en dehors des zones d'activités, sont rassemblées dans un tissu dit de faubourg qui, aussi bien au ressenti sur site qu'à l'examen sur plan, se divise très rapidement en deux sous-catégories :

le bâti de faubourg structuré



et le bâti de faubourg déstructuré

Le bâti de faubourg structuré présente une certaine cohérence ; les constructions ont toujours un rapport à la rue.

Le bâti de faubourg déstructuré est un peu comme un patchwork : une succession de bâtiments sans cohérence d'ensemble, sans rapport fort à la rue. Le panel est très large : du groupe de constructions de typologies différentes au groupe de constructions de typologie semblable mais sans relation les unes aux autres.

### 3.2.2.1. Le bâti de faubourg, structuré



*Photo 14 : Exemples de bâti de Faubourg structuré (rapport à la rue)*



# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*

---

## **Implantation sur parcelle**

Sur un parcellaire resté en lanières ou retravaillé, un bâtiment principal se met en avant-plan, généralement en recul par rapport à la rue. Les annexes qui le complètent systématiquement, sont de plus petites tailles et s'organisent souvent en profondeur sur la parcelle, plutôt de façon non contigüe. La notion d'ancienne cour de ferme spécifique au bâti traditionnel n'est pas ressentie et le tissu est plus ou moins lâche selon la taille de la parcelle. L'implantation se fait en général en léger retrait d'une des limites latérales, ménageant un accès en fond de parcelle.

Le rapport à la rue peut être très fort (alignements, sens de faitage) et le jeu entre bâtiments principaux et annexes enrichit le paysage.

Les espaces libres sont composés de jardin d'ornementation sur l'avant, de cour et potager sur le côté ou à l'arrière.

## **Aspect extérieur des constructions**

Les bâtiments ont quasiment toujours une cave semi-enterrée sur laquelle vient s'élever un rez-de-chaussée (plus rarement un étage en sus) et un comble, habitable ou non. Il s'agit de pavillons familiaux, parfois bi-familiaux.

Cette urbanisation, correspond à des extensions antérieures à l'usage généralisé du bâti isolé sur sa parcelle. Elle s'est, le plus souvent, faite sur une période précise par secteur, offrant ainsi depuis la rue une grande cohérence en termes de volumes, de type de toiture (2 ou 4 pans), matériaux -voire couleurs- et clôtures (murets bas surmontés ou non de palissades).

## **Fonction urbaine**

L'habitat est prédominant dans ce type de bâti ; quelques artisans s'y sont également installés.

Ce bâti de faubourg, plus ou moins structuré selon les quartiers, peut offrir une image très attrayante par sa cohérence d'ensemble. Des maisons de maîtres aux maisons d'ouvriers, la qualité architecturale des constructions est souvent remarquable et le rapport bâti/non bâti offre un cadre de vie agréable aux usagers.

## 3.2.2.2. Le bâti de faubourg, déstructuré



*Photo 15 : Exemples de bâti de faubourg déstructuré*

### ↳ **Implantation sur parcelle**

De par sa spécificité déstructurée, il est plus difficile de trouver des caractéristiques identifiables à ce tissu bâti.

Le parcellaire d'origine (lanières) peut avoir été conservé, comme entièrement remanié. Les constructions sont installées de façon plus ou moins anarchiques, sans rapport les unes aux autres et/ou sans rapport fort à la rue. Les espaces libres sont variés.

### ↳ **Aspect extérieur des constructions : volume, couleurs, matériaux**

De modénatures plus ou moins différentes, les bâtiments peuvent aller du simple rez de chaussée à plusieurs niveaux. Les toitures sont variables : à pentes ou plates. Les terrains ne sont pas forcément clôturés.

## ↳ **Fonction urbaine**

Il peut s'agir de quartiers spécifiquement résidentiels comme de quartiers mixtes, accueillant également des surfaces commerciales, artisanales, tertiaires ou d'équipement.

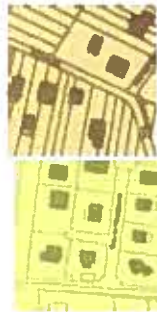
Ce bâti de faubourg déstructuré se retrouve bien souvent aux entrées des communes, là où l'urbanisation est plus diluée et moins maîtrisée. Une attention particulière pourrait être portée pour tenter de donner une véritable identité à ces secteurs.

### **3.2.3. Le bâti isolé sur sa parcelle**

Ce tissu urbain, composé de bâtiments isolés sur leur parcelle, est une des caractéristiques du 20<sup>e</sup> siècle et répond à des aspirations sociétales d'individualité.

Une analyse sur plan fait ressortir deux sous-catégories illustrées par les logos suivants, il s'agit du :

bâti isolé sur parcelle, en diffus



et du bâti isolé sur parcelle, planifié

Le bâti en diffus s'installe, au coup par coup, selon les opportunités foncières : le parcellaire d'origine n'est pas, ou très peu, modifié.

Le bâti planifié résulte d'une urbanisation programmée et organisée : un nouveau parcellaire remplace celui d'origine et peut être accompagné d'une création de nouvelle voirie.

Cette distinction n'est parfois pas visible sur le site, l'examen du plan permet en revanche cette différenciation.

# Communauté de Communes de Soultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

### 3.2.3.1. Le bâti isolé sur sa parcelle, en diffus

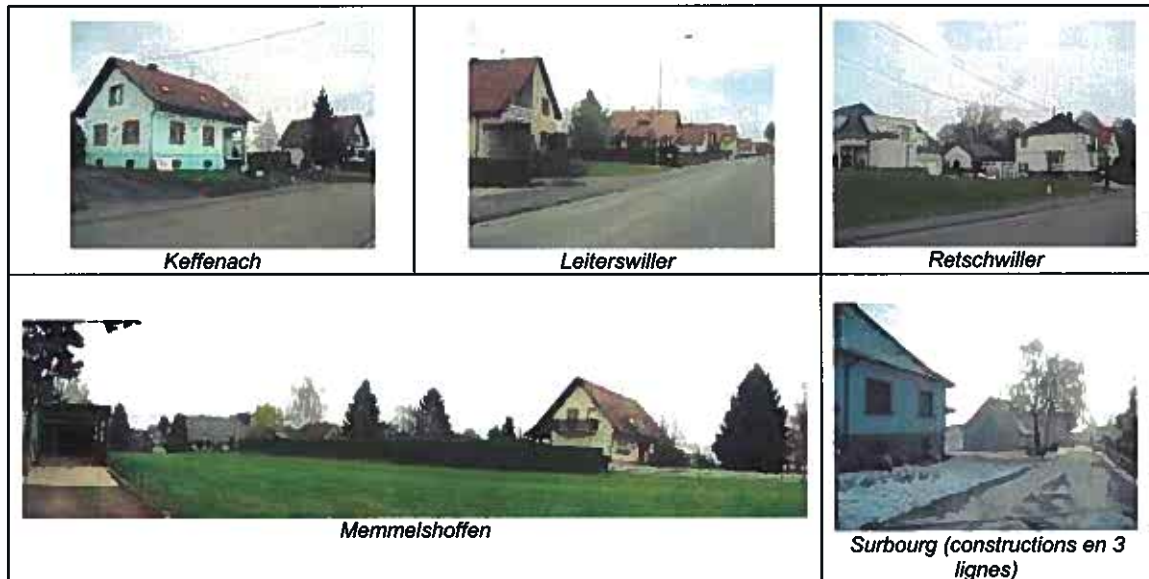


Photo 16 : Exemples de bâti isolé sur sa parcelle, en diffus

#### ↳ **Implantation sur parcelle**

En général, le bâti isolé en diffus s'installe le long des voies existantes : routes, rues ou chemins d'exploitation. Il n'offre aucune épaisseur au tissu urbain et repousse plutôt linéairement les limites de l'agglomération. Plus rarement, les constructions s'installent au milieu d'espaces naturels, nécessitant une infrastructure privée pour y accéder (long chemin d'accès).

Le parcellaire d'origine, en lanières la plupart du temps, n'est pas modifié ou juste adapté à un découpage sur la longueur ou à un accès en fond de parcelle. Bien souvent, on repère des constructions en 2<sup>e</sup>, voire 3<sup>e</sup> ligne. L'emprise au sol est très faible, surtout si la parcelle n'a pas été divisée.

Cette urbanisation se faisant de façon spontanée, il est rare d'y trouver des ordonnancements harmonieux : Les reculs sont larges et variables par rapport à la voie et les lignes de faitage se dessinent sans aucune cohérence.

Les espaces libres sont composés de jardin d'ornementation tout autour de la maison et, si la taille de la parcelle le permet encore, se prolongent dans la longueur par des potagers ou vergers. L'espace visible depuis la rue est souvent mangé par l'emprise des accès au sous-sol semi-enterré faisant office de garage.

# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation*

## ↳ **Aspect extérieur des constructions**

Les bâtiments ont quasiment toujours une cave semi-enterrée sur laquelle vient s'élever un rez-de-chaussée (plus rarement un étage en sus) et un comble, habitable ou non. Les toitures peuvent être à 2 ou 4 pans, de pentes variées. Il s'agit de pavillons familiaux, parfois bi-familiaux, plus rarement de petits collectifs. Le type d'architecture, les matériaux de construction et les couleurs des façades sont souvent typés par leur date de construction et peuvent ainsi présenter une grande variété sur un même secteur quand l'urbanisation s'est faite sur plusieurs décennies.

Les clôtures présentent souvent un aspect hétéroclite : aucune, ou simple bordurette, talus gérant la topographie, haie végétale, murets plus ou moins hauts surmontés ou non d'une grille ou palissade, doublés ou non par une haie. Si l'urbanisation est déjà ancienne, la végétation peut être très présente depuis la rue et masquer le bâti.

## ↳ **Fonction urbaine**

L'habitat a quasiment le monopole de ce type de bâti.

### 3.2.3.2. Le bâti isolé sur sa parcelle, planifié



*Photo 17 : Exemples de bâti isolé dans le cadre d'une opération - planification*

# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*

---

## **Implantation sur parcelle**

Cette urbanisation, dont la logique est d'adapter le parcellaire à une demande de terrains adaptés à des maisons individuelles, peut être organisée pour quelques constructions ou pour tout un nouveau quartier. Dans ce dernier cas, elle nécessite alors une nouvelle voirie spécifique qui permet d'éviter les extensions linéaires. L'emprise au sol peut être plus ou moins faible, selon la taille des parcelles ; elle reste cependant inférieure à celle du tissu traditionnel et la structure des voies est moins perceptible. Ce n'est qu'un axe de circulation et non plus un espace de vie. Selon le cas, l'intégration au tissu existant est plus ou moins bien faite en termes de raccordement au système viaire et donc de fonctionnement de la commune. De façon générale, cette déconnexion à l'existant peut poser des problèmes d'intégration de la nouvelle population.

Cette urbanisation se fait de façon planifiée mais avec un règlement de construction spécifique plus ou moins sévère ; l'ordonnancement des constructions et la cohérence de l'ensemble sont alors plus ou moins sensibles au regard des alignements par rapport à la rue ou des lignes de faitage. Les espaces libres sont composés de jardin d'ornementation tout autour de la maison et, du fait de l'implantation en milieu de parcelle, bien souvent, seule la partie arrière est réellement exploitable.

## **Aspect extérieur des constructions**

Les bâtiments ont quasiment toujours une cave semi-enterrée sur laquelle vient s'élever un rez-de-chaussée (plus rarement un étage en sus) et un comble, habitable ou non quand il s'agit de pavillons familiaux ou bi-familiaux. On repère également des petits collectifs de 4 à 6 logements (rez-de-chaussée surélevé + 1 à 2 niveaux), phénomène ponctuel et plutôt récent dans les petites communes (en dehors de Leiterswiller).

Le type d'architecture, les matériaux de construction et les couleurs des façades sont souvent de même modénature par secteur car l'urbanisation a été encadrée par un règlement et s'est, de plus, faite sur une période généralement assez courte : l'effet de mode est donc perceptible.

Selon le cas, les toitures (2 ou 4 pans, toitures terrasses) comme les clôtures (dominante de murets bas rehaussés de garde-corps ou doublés de végétation) peuvent être ou non réglementées, ajoutant une homogénéité au secteur.

Si l'urbanisation est déjà ancienne, la végétation peut être très présente depuis la rue, masquant le bâti.

## **Fonction urbaine**

L'habitat a quasiment le monopole de ce type de bâti planifié.

## **Bâti isolé sur sa parcelle et consommation**

Force est de constater que ce type de tissu bâti, relativement récent, est à l'image de notre société de consommation.

L'implantation du bâtiment, presque systématiquement centré dans la largeur de la parcelle et en recul plus ou moins grand par rapport à la rue, n'optimise pas l'utilisation du terrain : la surface réservée aux accès, dont les véhicules, est considérable aussi bien en termes d'usage que d'environnement (imperméabilisation des sols).



*Photo 18 : Exemples de surfaces imperméabilisées et de consommation d'espace*

Cette consommation d'espace se retrouve forcément à une échelle plus vaste où se double en plus le problème du choix des sites d'extension : implantation en ligne de crête, absence de transition paysagère, plantations de haies monospécifiques, ...

# Communauté de Communes de Sultzerland

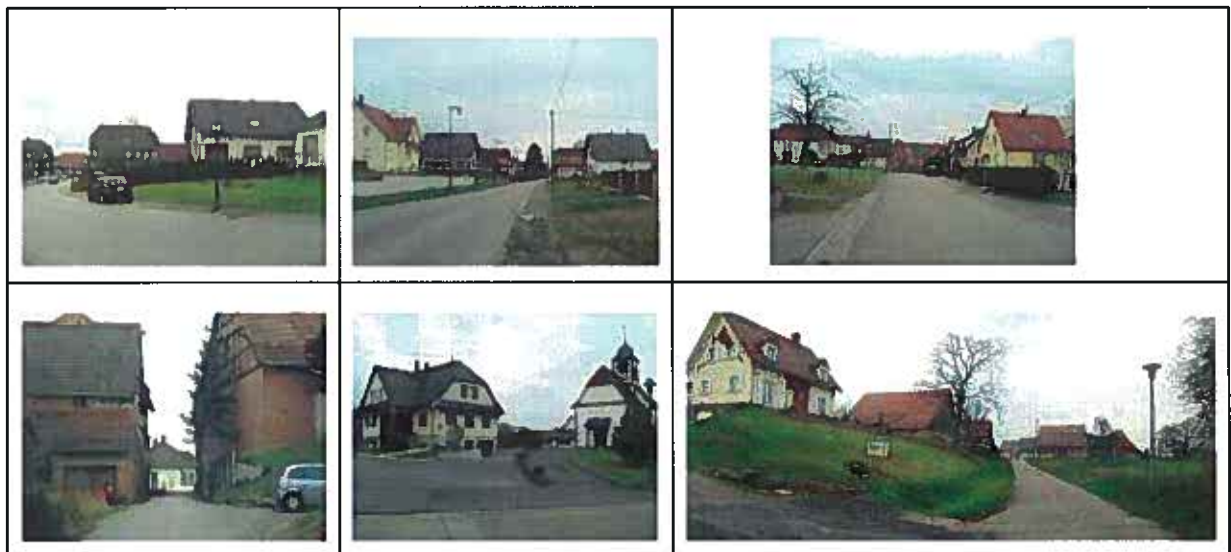
## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Souvent tributaire d'une maison-type appliquée sur la parcelle, l'intégration au site naturel (dont la topographie et l'orientation) n'est pas souvent une préoccupation, offrant comme paysage urbain un patchwork de bâtiments, au détriment d'une notion d'entité cohérente.



*Photo 19 : Exemples de non-respect de la topographie*

A l'intérieur des communes, l'inévitable juxtaposition du bâti isolé sur sa parcelle et du bâti traditionnel est souvent abrupte au regard des alignements par rapport à la rue, du respect de la topographie, de la typologie de bâtiments, voire même de l'échelle. La non-adaptation des projets au site et à l'existant peut créer des ruptures dans le paysage urbain.



*Photo 20 : Exemples de bâti récent ayant tendance à déstructurer l'organisation de l'espace*



# Communauté de Communes de Soultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

---

Cependant, pour faire face à cette consommation d'espace, pour rentabiliser les réseaux, mais aussi pour tenter de retrouver un sentiment de cohérence urbaine, d'autres typologies comme l'habitat individuel dense commencent à se développer dans le Soultzerland. L'habitat collectif est aussi une des réponses possibles, créant opportunément une diversité dans l'offre de logements.



*Photo 21 : Exemples d'habitat individuel dense ou de collectifs*

Ce type de tissu urbain n'est pas caractéristique de notre région. Le modèle type des constructions qui le composent est appliqué sur les terrains, souvent sans tenir compte ni de sa configuration, ni de sa topographie, d'où des consommations d'espace exagérées et une absence d'intégration dans le paysage.

Cette urbanisation présente une certaine monotonie depuis l'espace public, entraînant un manque de repère et d'identification.

Pour autant, les nouveaux projets affluent. Certains offrent une approche plus sensible dans leur localisation ainsi que dans l'optimisation des terrains et des réseaux, dans l'esprit de la loi SRU et du Grenelle de l'Environnement.

## 3.3. Caractéristiques de la structure bâtie à Memmelshoffen

### 3.3.1. Structure de la commune

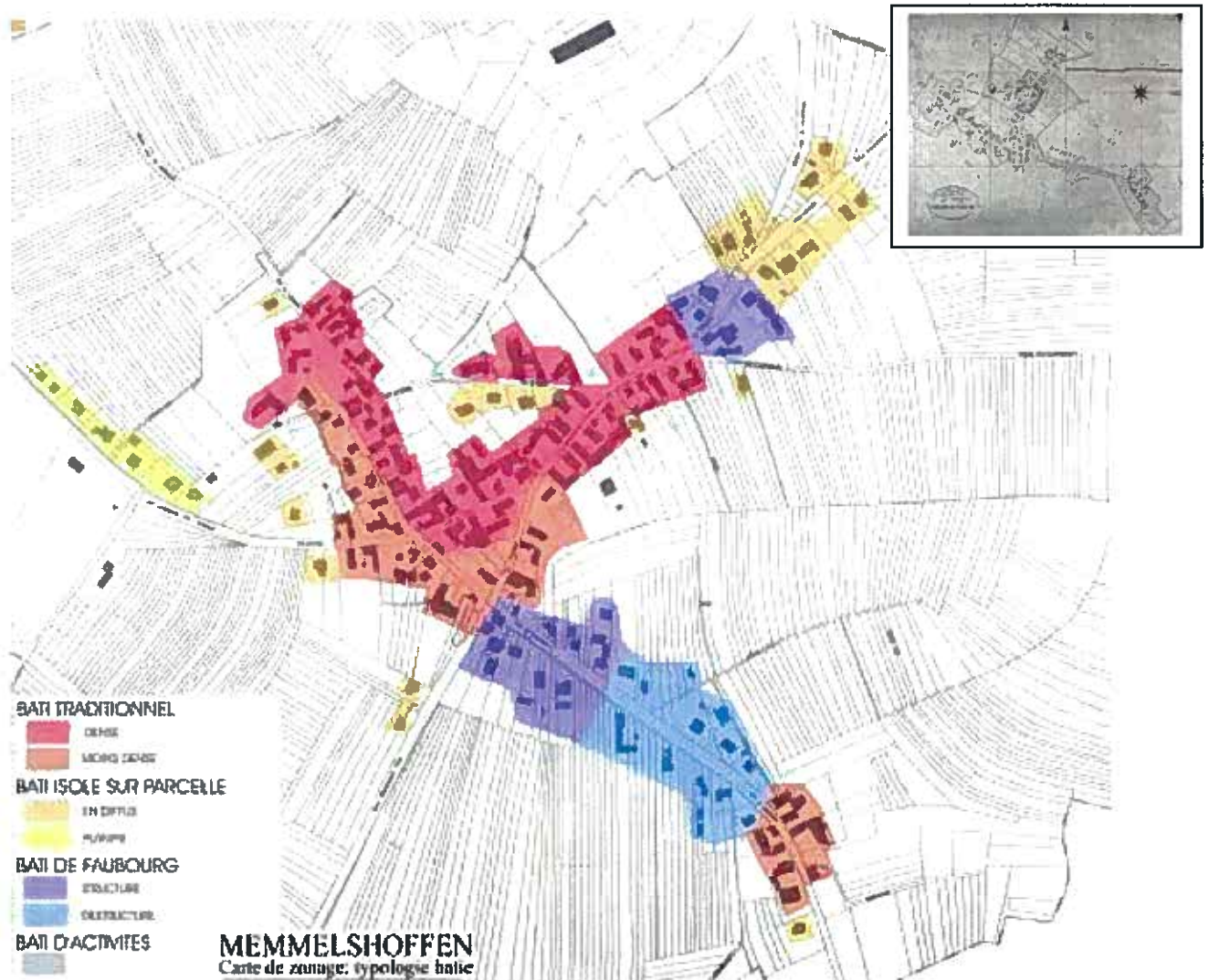


Figure 36 : Typologie du bâti à Memmelshoffen

# Communauté de Communes de Sultzerland

## *Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN* *Rapport de présentation*

---

Installée sur le versant Nord-Est descendant sur le Wintzenbaechel, Memmelshoffen fait face à Keffenach.

Le bâti traditionnel prend place le long des rues, sans offrir de réelle épaisseur au tissu urbain. De ce fait, il se présente presque comme une juxtaposition de hameaux aux ambiances spécifiques :

- l'urbanisation sur la rue Principale et son prolongement au début de la rue du Stade (bâti plutôt dense),
- l'urbanisation sur le prolongement de la rue du Stade et sa perpendiculaire au Sud (bâti moins dense),
- l'urbanisation sur la rue de Lembach (bâti mixte),
- l'urbanisation ponctuelle rue de l'Eglise (bâti diffus).

Le hameau de Meisenthal (ancien village) est quant à lui bien identifié, aussi bien géographiquement que historiquement, et un bâti dit « de faubourg » le long de la rue du même nom est venu, au fil du temps, le rattacher à Memmelshoffen.

Le long de la rue Principale l'urbanisation s'est étalée vers le Nord-Est en direction de Keffenach, d'abord sous forme de bâti de faubourg un peu structuré, puis de façon diffuse, sans qu'il n'y ait de rapport ni à la rue, ni à la topographie.

Une multitude de bâtiments récents se sont installés au coup par coup, « en satellite », un peu partout dans la commune et notamment en face de l'église.

Enfin, l'urbanisation linéaire planifiée, sur un côté de la rue du Stade, se retrouve à l'extérieur de la commune, en impasse.

Ainsi à Memmelshoffen, l'urbanisation présente globalement un caractère fortement linéaire, qui ménage des points de vue et des perspectives très intéressants sur le paysage alentour. Ces transparences offrent à la commune un réel atout à valoriser. L'intégration des futures constructions dans la topographie, très prononcée, présente également un enjeu important.

# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*

## 3.3.2. Spécificités de la commune

Les ambiances différentes du bâti traditionnel se ressentent à Memmelshoffen.



*Photo 22 a et b : Le bâti traditionnel de Memmelshoffen*

La topographie, le terrain d'assiette des bâtiments ont été mieux gérés pour les constructions anciennes.



*Photo 23 : Constructions respectant et ne respectant pas le site existant*

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

L'église bénéficie d'une belle mise en scène, mais son écrin de verdure a été entamé par quelques constructions récentes.



*Photo 24 a et b : Mise en scène sur l'église : parties préservées*



*Photo 25 : Les transparences du tissu urbain représentent un atout pour Memmelshoffen*

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## 3.4. Les équipements publics

### 3.4.1. Les équipements scolaires

	Maternelle	Primaire	Collège
Hoffen	1	1	
Keffenach		1	
Memmelshoffen	1		
Retschwiller		1	
Schoenenbourg	1	1	
Sultz	1	1	1
Surbourg	1	1	

Tableau 47 : Répartition des établissements scolaire sur le territoire de la Communauté de Communes

#### ↳ **Memmelshoffen**

- 1 école maternelle publique, de 3 classes,
- la commune étant en RPI, les autres écoles se trouvent sur Keffenach et Retschwiller.

### 3.4.2. Les équipements sportifs

La commune dispose des équipements sportifs suivants :

#### ↳ **Memmelshoffen**

- 1 terrain de football extérieur aux normes de la Ligue en termes d'éclairage (matches officiels en nocturne).

### 3.4.3. Les équipements culturels

Les équipements culturels du territoire du Sultzerland se concentrent à Sultz-Sous-Forêts et à Surbourg.

Sultz-Sous-Forêts dispose du relais Culturel « La Saline » et d'une médiathèque. Quant à Surbourg, elle dispose d'un centre socio-culturel.

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## 3.4.4. Les autres équipements

	Bureau de poste	Pompiers	Gendarmerie	Trésor	Crèche	Périscolaire
Hoffen						
Keffenach		1				
Mommelshoffen		1				
Retschwiller		1				
Schoenenbourg		1				
Sultz	1	1	1	1	1	1
Surbourg	1	1				
Total CdC	2	6	1	1	1	1

Tableau 48 : La répartition des services publics et des services à la population au sein de la Communauté de Communes.

A l'exception de Hoffen, chaque commune dispose au minimum d'un dépôt d'incendie. La commune qui dispose de l'ensemble des équipements est, logiquement, Sultz-Sous-Forêts. Surbourg dispose en outre d'un bureau de poste.

## 3.4.5. Les équipements et offres touristiques

En sus des équipements des communes, des sites de promenade de proximité sont fréquentés par les riverains. Il s'agit aussi d'itinéraires ou de lieux empruntés par un public plus large.

Quelques itinéraires balisés traversent le Sultzerland, notamment :

- le chemin de grande randonnée 531 qui descend des Vosges du Nord et traverse les communes de Mommelshoffen, Retschwiller et Sultz-Sous-Forêts,
- un circuit (cercle rouge) sur Schoenenbourg,
- un circuit (cercle rouge) sur Sultz-Sous-Forêts,
- le circuit Croix verte sur Keffenach.

Un centre équestre est implanté à Sultz-Sous-Forêts, un autre à Surbourg de même qu'un troisième implanté sur le ban de Retschwiller le long de la route départementale menant à Schoenenbourg.

## 3.5. Le réseau viaire

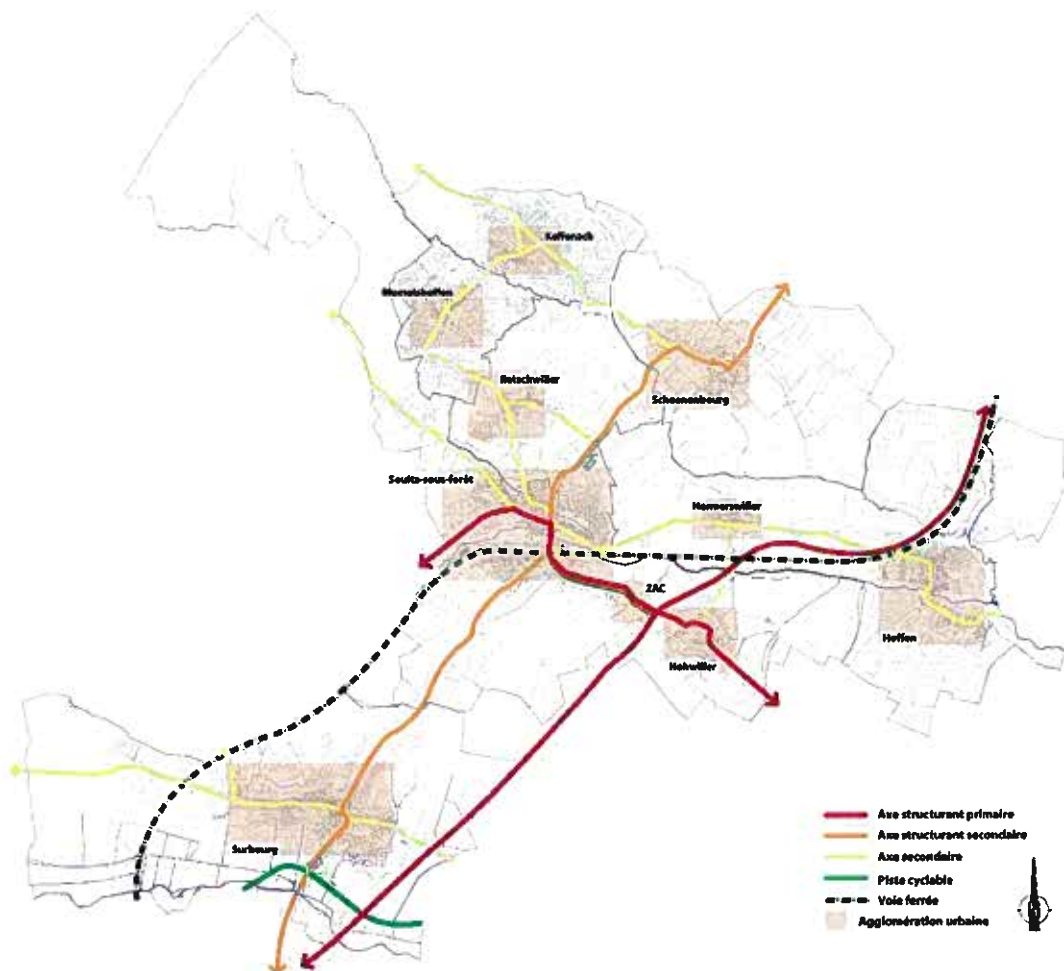


Figure 37 : Organisation du réseau viaire principal sur le territoire intercommunal

A l'échelle de l'intercommunalité le réseau viaire se compose d'un grand nombre de Routes Départementales. Celui-ci est structuré autour de deux axes forts orientés Nord-Sud et qui structurent l'ensemble de la Communauté de Communes. Il s'agit des RD 264 et de la voie rapide Haguenau-Wissembourg ou RD 263.

La première forme la colonne vertébrale autour de laquelle se sont développés les villages et traverse Schoenenbourg, Sultz-Sous-Forêts et Surbourg.



# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

La seconde se pose en parallèle à la précédente et marque la centralité de la Communauté de Communes par son croisement avec la RD 28, support du transit Est-Ouest en direction de l'Allemagne, entre la ZAC et Hohwiller.

Ce réseau dense de Routes Départementales est complété par de nombreux chemins ruraux qui ont été aménagés et qui sont ainsi devenus carrossables.

### ↳ Memmelshoffen

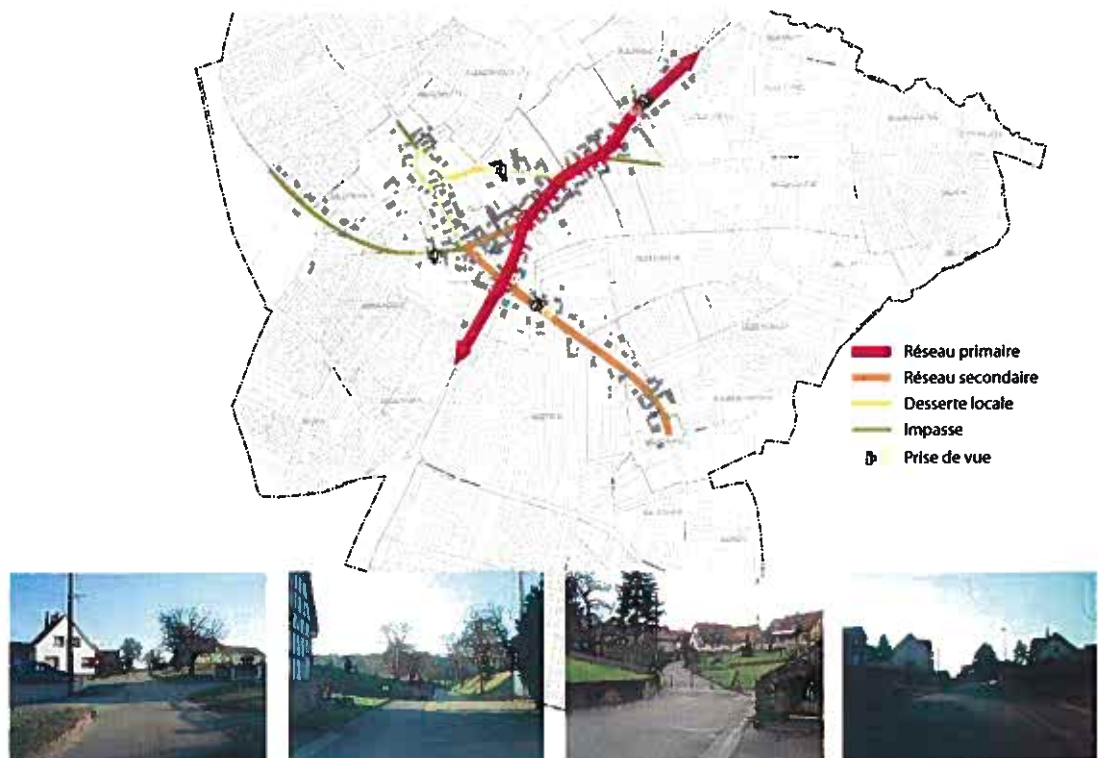


Figure 38 : Organisation du réseau viaire de Memmelshoffen

Le village de Memmelshoffen a pour axe principal la RD 170 qui présente un gabarit relativement important avec des trottoirs très étroits. Celui-ci est complété par des boucles successives dont le gabarit décroît au fil de l'éloignement de la RD. La dernière a été coupée, de sorte à générer deux impasses aboutissant dos à dos au parvis de l'église.

Trois chemins ruraux ont été urbanisés sans que la voirie n'ait été traitée pour que le gabarit et l'usage ne correspondent.  
Des cheminements piétons existent au sein du village et l'accotement enherbé de la rue de Meisenthal invite à la promenade.

## 4. Analyse de l'état initial de l'environnement

### 4.1. Les éléments constitutifs du paysage

#### 4.1.1. La topographie

Adossé au piémont vosgien, le territoire du Sultzerland s'étend sur une succession de collines qui s'élèvent entre 300 et 500 mètres d'altitude. Entre la *Sauer*, au Sud, et le *Seltzbach*, au Nord, ses vallons se placent à des altitudes comprises entre 120 et 200 mètres.

Le territoire de la Communauté de Communes présente un relief contrasté et dont le point culminant est situé à 508 mètres d'altitude à l'extrémité Nord-Ouest du ban communal de Sultz-Sous-Forêts. Son point le plus bas se place à l'extrémité Est du ban communal de Hoffen à 132 mètres d'altitude.

Ce secteur bas correspond au fond de vallon creusé par le *Seltzbach* et dont le tracé est identifiable d'Ouest en Est. Il concerne les communes de Sultz-Sous-Forêts et de Hoffen.

Hohwiller, commune regroupée avec Sultz-Sous-Forêts, est placée sur un versant orienté vers le Sud, soit vers l'extérieur du territoire de la Communauté de Communes. La commune de Surbourg est également implantée sur un versant donnant sur le fond de vallée de la *Sauer* (au sud du ban communal).

Les communes de Keffenach, Memmelshoffen, Retschwiller, Schoenenbourg et Hermerswiller (regroupée avec Hoffen) sont situées en grande partie sur des lignes de crêtes, dont les versants Sud rejoignent la vallée du *Seltzbach*, elles sont orientées en direction du bourg-centre de Sultz-Sous-Forêts.

Aussi, en termes de topographie, à l'exception de Surbourg et Hohwiller, les communes du territoire du Sultzerland appartiennent à un même ensemble, celui du bassin versant du *Seltzbach*.

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

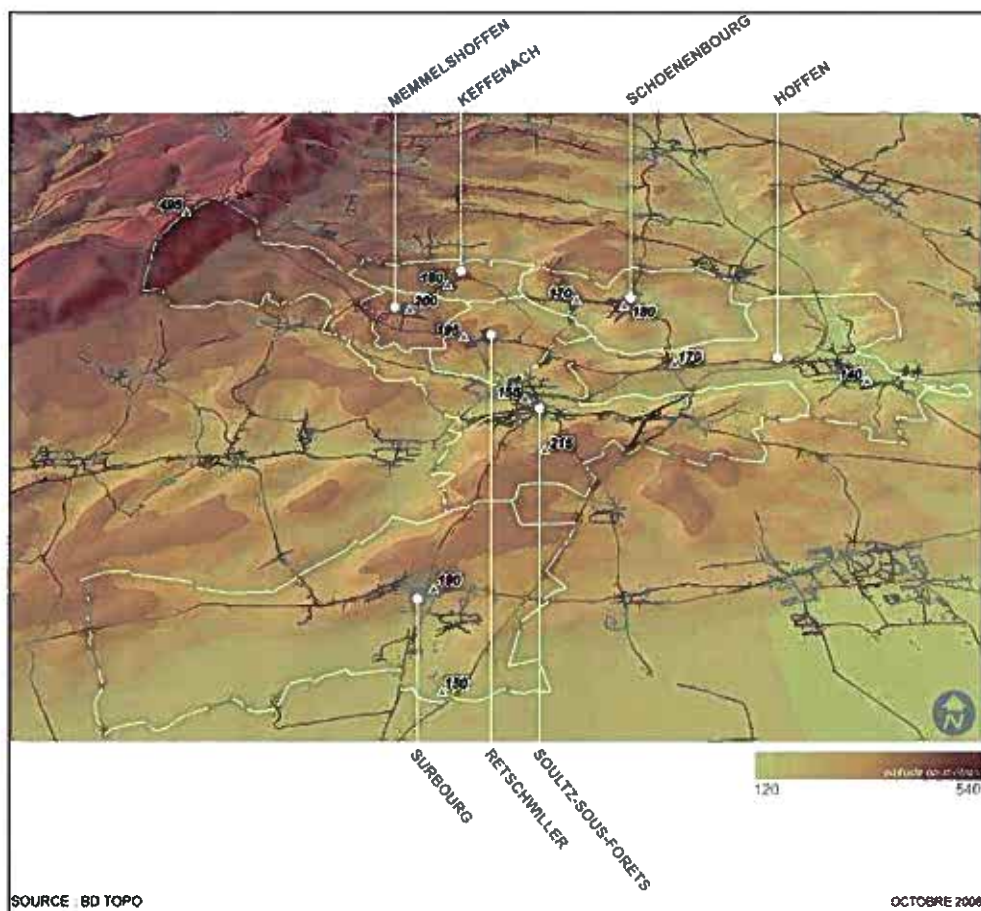


Figure 39 : Topographie et pentes sur le territoire intercommunal (vue en 3D)

Altitudes (en mètres)	Minimale	Maximale
Surbourg	144	218
Soultz-Sous-Forêts	137	508
Hoffen	132	190
Keffenach	153	231
Memmelshoffen	158	218
Retschwiller	146	202
Schoenenbourg	140	198

Tableau 49 : Répartition des altitudes maximales et minimales sur le territoire et par commune

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

### ↳ Topographie à Memmelshoffen

La commune de Memmelshoffen, se place au sud de Keffenach et en limite Ouest du territoire du Sultzerland. Le ban communal présente une différence d'environ 60 mètres d'altitude entre son point culminant et le point le plus bas (158 mètres et 218 mètres).

Le village s'est implanté sur le versant, les parties les plus basses du territoire restent non bâties et les secteurs hauts également.

### 4.1.2. Le réseau hydrographique

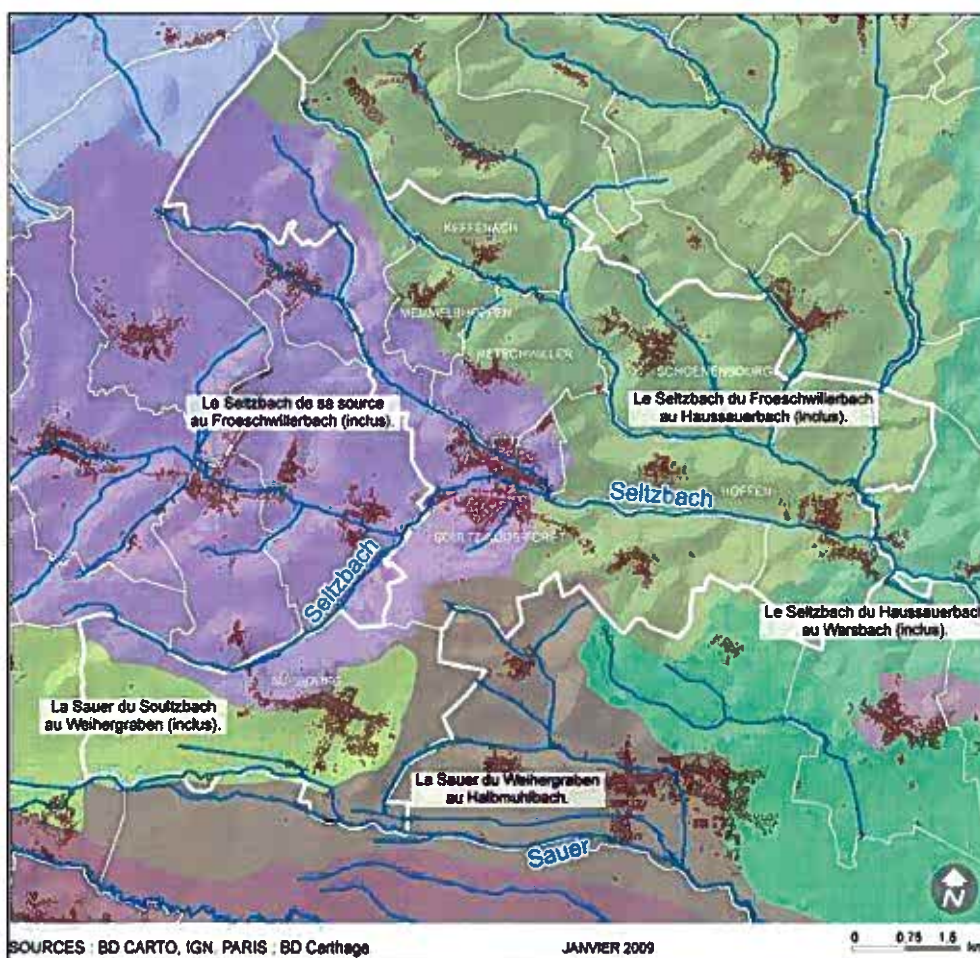


Figure 40 : les bassins versants sur le territoire de la Communauté de Communes

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Sur le territoire du Sultzerland, le réseau hydrographique peut se décomposer en cinq bassins versants élémentaires dont quatre appartiennent au bassin versant du Seltzbach et le dernier appartient au bassin versant de la Sauer.

La commune de Surbourg est rattachée au bassin versant du Seltzbach dans sa partie Nord-Ouest et se rattache au bassin versant de la Sauer pour la partie la plus importante de son territoire.  
La Sauer marque d'ailleurs la limite Sud de son ban communal.

Chaque commune du territoire du Sultzerland est irriguée par un affluent du Seltzbach. A Sultz-Sous-Forêts se rejoignent les affluents depuis les espaces forestiers au Nord, mais aussi les cours d'eau qui s'écoulent de l'Ouest depuis la source du Seltzbach à Dieffenbach-les Woerth.

Sur le ban de Hoffen, le Seltzbach recueille les affluents depuis le Nord, le Hausauerbach qui vient d'Oberhoffen les Wissembourg, le Wintzenbaechel de Schoenenbourg, et le Froeschwillerbach qui descend de Retschwiller et traverse Sultz-Sous-Forêts.

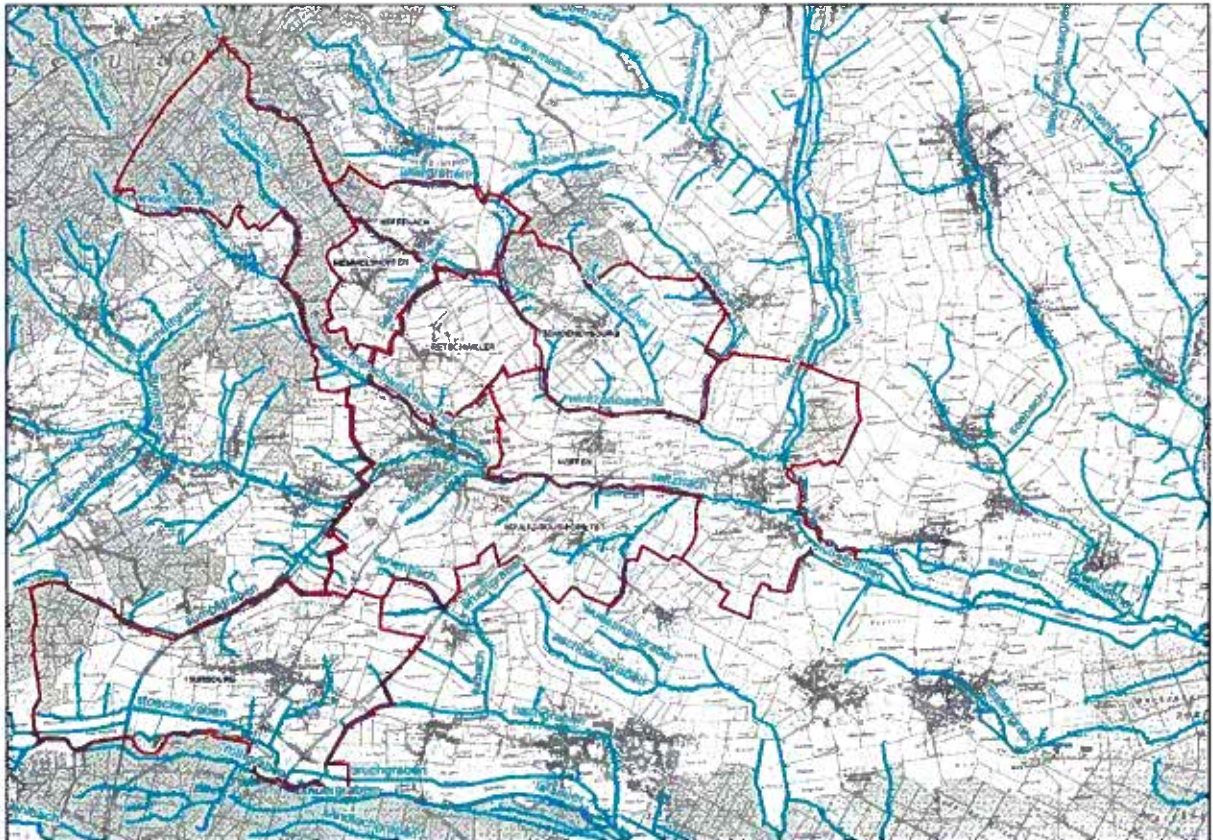


Figure 41 : Le réseau hydrographique du territoire du Sultzerland

# Communauté de Communes de Soutzterland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*

Le territoire de Hoffen constitue l'exutoire du Soutzterland et regroupe le réseau hydrographique de toutes les communes situées à l'ouest, à l'exception de la partie Sud de Surbourg.

La gestion des cours d'eau et des fossés sur l'ensemble du territoire du Soutzterland aura ainsi des conséquences directes sur la commune de Hoffen et les communes situées plus en aval.

Hoffen et Leiterswiller sont davantage concernées que Hermerswiller de par leur localisation en fond de vallon. Il sera donc primordial de veiller à la préservation des lits majeurs et des zones de libre écoulement des eaux en cas de crues.

Le réseau hydrographique se compose essentiellement de petits cours d'eau, trop petits pour introduire une faune aquatique significative. Seule la Sauer et, dans une bien moindre mesure, le Seltzbach, peuvent accueillir des communautés animales inféodées aux eaux courantes. Mais, l'écosystème fluvial, qui s'étend aussi à la ripisylve et aux prairies du lit majeur, concerne également les ruisseaux accompagnés d'une ligne de végétation ligneuse (la ripisylve).

	Hoffen - Hermerswiller - Leiterswiller	Keffenach	Memmelshoffen	Retschwiller	Schoenenbourg	Sultz-Sous- Forêts	Surbourg
La Sauer							X
Ruisseau le Stoeckgraben							X
Ruisseau le Bachgraben						X	
Ruisseau le Sumpfgaben						X	X
Ruisseau le Froeschwillergraben				X		X	
Ruisseau le Marienbaechel						X	
Le Seltzbach	X					X	
Ruisseau le Haussauerbach	X						
Ruisseau le Wintzenbaechel		X	X		X		
Ruisseau le Birlebach	X	X		X			
Ruisseau l'Altergraben		x					
Ruisseau le Heimbachgraben		X					
Ruisseau le Kirrbaechel	X						

Tableau 50 : Répartition des cours d'eau entre les communes-membres

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## ↳ Memmelshoffen

Le ban communal de Memmelshoffen est limité au Nord par le Wintzenbaechel et à l'Est par le Bannscheidgraben, affluent du Wintzenbaechel. Aucun cours d'eau ne traverse la zone bâtie.

### 4.1.3. L'occupation du sol

Type d'occupation du sol	Surfaces concernées (en ha)
Vergers	210.4
Forêts	872.5
Bosquets et haies	19.6
Ripisylves	41.3
Friches	3.4
Pelouses et pâturages	3.1
Prairies	171.6
Champs ouverts	3111.9
Etangs, lacs	3.2
Exploitations agricoles et serres	1.4
Espaces urbanisés	217.7
Emprises industrielles	25
Equipements sport et loisirs	13.4
Réseaux de communication	93

Tableau 51 : Tableau récapitulatif des surfaces des différentes occupations du sol sur le territoire du Soultzerland

Le territoire du Soultzerland se décompose en 6 types d'occupation du sol :

- les espaces ouverts cultivés,
- les prairies et pâturages,
- les vergers,
- les espaces boisés et les bosquets,
- les cours d'eau et leur ripisylve,
- les espaces urbains.

# Communauté de Communes de Soutzterland

## *Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation*

---

La part la plus importante du territoire correspond aux collines du Soutzterland qui sont largement mises en culture, avec une prédominance des cultures céréalières sur des espaces ouverts.

Les boisements couvrent un peu moins du cinquième du territoire, avec notamment cinq massifs : le bois de Hoffen à l'Est, la forêt de Surbourg à l'Ouest, le bois de Schoenenbourg et le Kirchspielwald au Nord.

Les prairies se concentrent dans les fonds de vallons ; un vaste ensemble de prés occupe la plaine alluviale de la Sauer à Surbourg. Par ailleurs de petites zones humides se développent ponctuellement le long des écoulements, généralement bordés d'une ripisylve.

Les villages ont plus ou moins conservé des "ceintures vertes" de vergers et de prés. Surbourg et Retschwiller, en particulier, possèdent de grandes surfaces d'arbres fruitiers et des coteaux bien préservés.

#### **4.1.4. Les espaces ouverts**

Les cultures occupent les versants des collines sur une surface de plus de 3 100 hectares sur le territoire du Soutzterland. Les espaces cultivés sont ouverts, ils offrent peu de possibilités de nidification et les ressources alimentaires pour la faune y sont saisonnières.

Les pratiques agricoles réduisent l'installation des insectes. La diversité biologique de ces espaces est très faible.

L'Alouette des champs, éventuellement la Caille des blés et la Perdrix grise, peuvent s'installer dans une étendue de céréales sèches, à condition qu'il ne s'agisse pas uniquement de culture de maïs.



*Photo 26 : Les espaces ouverts agricoles, les prés et pâturages*



# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*

---

## **4.1.5. Les prairies et pâturages**

Les fonds de vallons sont consacrés aux prairies et aux pâturages. Les prairies, pelouses et pâturages représentent environ 175 hectares sur le territoire intercommunal.

Le mode de gestion des prés et les conditions édaphiques, en particulier le degré d'hydromorphie du sol, différencient divers types de prairies sur le territoire de la communauté de communes.

Les prairies de fauche ne couvrent qu'une surface réduite à l'échelle du territoire ; ce sont par ailleurs souvent des formes appauvries (amendements, fauche trop précoce), parfois issues d'une reconstitution spontanée à partir d'un semis de trèfles ou de graminées fourragères.

Le pâturage modifie profondément l'aspect et la composition de l'herbage. Le tassement et l'imperméabilisation superficielle du sol ainsi que l'enrichissement en azote par les déjections masquent les facteurs stationnels : les espèces les plus sensibles sont éliminées et les plus robustes s'étendent.

Les prairies sont le domaine des Lépidoptères (Papillons) et des Orthoptères (Criquets et Sauterelles). Ces insectes constituent la base d'une pyramide alimentaire très étendue.

## **4.1.6. Les vergers**

La plupart des villages conservent une ceinture de vergers, notamment sur les versants orientés au Sud et à l'Est, les plus étendus se situant autour de Surbourg et de Retschwiller.

Les vergers traditionnels de hautes tiges présentent un grand intérêt : d'une part, la diversité des arbres fruitiers (pommiers, pruniers, cerisiers, noyers...) et des variétés anciennes appartiennent au patrimoine génétique de la région, d'autre part, ces ensembles d'arbres fruitiers, généralement situés sur des coteaux plus ou moins secs, constituent souvent aujourd'hui les derniers refuges pour les espèces des prés thermophiles. Par ailleurs, les grands arbres (cerisiers, poiriers) accueillent une communauté animale particulière.

# Communauté de Communes de Soultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

---

Ces quelques vergers occupent une surface totale d'environ 210 hectares. L'avifaune caractéristique de cet habitat à deux strates, herbacée et arborée, comporte de nombreuses espèces cavernicoles et thermophiles. Mais, les capacités d'accueil biologique de ces milieux dépendent de la présence de vieux arbres, notamment de grands poiriers et de grands cerisiers. La communauté aviaire des vieux vergers est caractérisée par l'association du Pic vert, de la Chouette chevêche, du Serin cini et du Rouge-queue à front blanc. Les vieux vergers bien exposés peuvent accueillir la Huppe fasciée (*Upupa epops*), la Pie grièche grise (*Lanius excubitor*) et la Pie grièche à tête rousse (*Lanius senator*), et toutes les espèces dont les effectifs régionaux se sont effondrés au cours du dernier demi-siècle. Les vergers du Soultzerland se situent en marge du noyau de la population résiduelle alsacienne de ces deux dernières espèces. Les Mammifères frugivores, comme le Loir et le Lérot, sont une autre espèce caractéristique de ces vergers. La Fouine, le Renard et le Blaireau fréquentent régulièrement ce type d'habitat à la recherche de quelque nourriture (fruits, petits rongeurs). Enfin, les Hyménoptères sont abondants.

### 4.1.7. Les espaces boisés

Les habitats forestiers et les bosquets boisés se concentrent dans la partie occidentale du Soultzerland sur une surface totale de plus de 870 hectares. Le Kirchspielwald, situé sur la commune de Soultz-Sous-Forêts, est le boisement le plus étendu de la zone d'étude. Directement relié au vaste massif forestier des Vosges du Nord, cette forêt est fréquentée par la Martre, le Sanglier, le Chevreuil, ainsi que par le Cerf élaphe.

L'avifaune de cette futaie feuillue est caractérisée par l'association du Pic noir, du Pic cendré, de la Sittelle torchepot, du Pigeon colombin et du Pouillot Siffleur, auxquels s'ajoutent quelques espèces sylvicoles moins exigeantes comme le Geai des chênes, le Pic épeiche et le Pigeon ramier. Le Gobe-mouche noir (*Ficedula hypoleuca*) est l'une des particularités spécifiques de ces boisements situés dans la continuité des Vosges du Nord. L'Autour des palombes, la Buse variable et la Bondrée apivore se reproduisent dans le massif. La forêt de Surbourg et le bois de Schoenenbourg, parties de massifs plus réduits, sont irrigués par les mêmes influences biogéographiques.

Le bois de Hoffen, plus isolé, accueille une diversité spécifique moindre, mais il bénéficie des apports de la ligne de boisements qui accompagnent le rebord du vallon du Hausauerbach. Les Pycnidés y sont bien représentés, notamment le Pic mar et le Pic épeichette.

Les massifs boisés sont, pour l'essentiel, des boisements de hêtres, de chênes et de charmes.



Photo 27 : Un cours d'eau et sa ripisylve

#### 4.1.8. Les cours d'eau et la ripisylve

Les cours d'eau principaux (Sauer, Seltzbach, Wintzenbaechel) sont généralement bordés d'une ripisylve. Cette végétation herbacée, arbustive et arborée, peut connaître un développement autonome qui lui confère alors une identité particulière.

Sa composition naturelle est faite d'aulnes et de frênes, accompagnés du Saule blanc, de l'Erable sycomore, du Peuplier noir et du Peuplier blanc. Les saules arbustifs et le Noisetier forment une sous-strate parfois dense. Dans la strate arbustive se retrouvent les mêmes espèces que celles de la fruticée, auxquelles s'ajoutent le Troène et le Groseillier rouge. La strate herbacée regroupe les espèces habituelles des sous-bois plus ou moins humides : le Lierre terrestre, l'Ortie, le Cirse faux épinard, auxquelles se mêlent les espèces du *Calystegion sepium* pour les formations les moins denses. S'y ajoutent la Renouée du Japon et la Balsamine de l'Himalaya, plantes envahissantes naturalisées, répandues sur le cours inférieur des rivières alsaciennes.

Lorsque les végétaux ligneux sont absents ou suffisamment espacés, les plantes herbacées forment une couverture dense, sorte de lisière à grandes herbes. Cette lisière se compose d'un cortège varié d'espèces : des espèces rudérales comme l'Ortie dioïque, l'Epilobe hirsute... ; diverses Poacées comme la Dactyle, le Pâturin... ; des espèces classiques de bords de rivière comme l'Eupatoire chanvrine, la Salicaire, la Reine des prés, le Liseron des haies, la Laïche des marais, la Consoude...

La végétation arbustive prend, dans ce cas également, la forme d'une fruticée : celle-ci croît sur le haut des berges. Elle se compose principalement d'arbustes à fruits. Les principales espèces présentes sont le Prunellier, la Ronce commune, le Fusain, l'Aubépine, le Sureau noir, la Bourdaine et l'Eglantier.

# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*

---

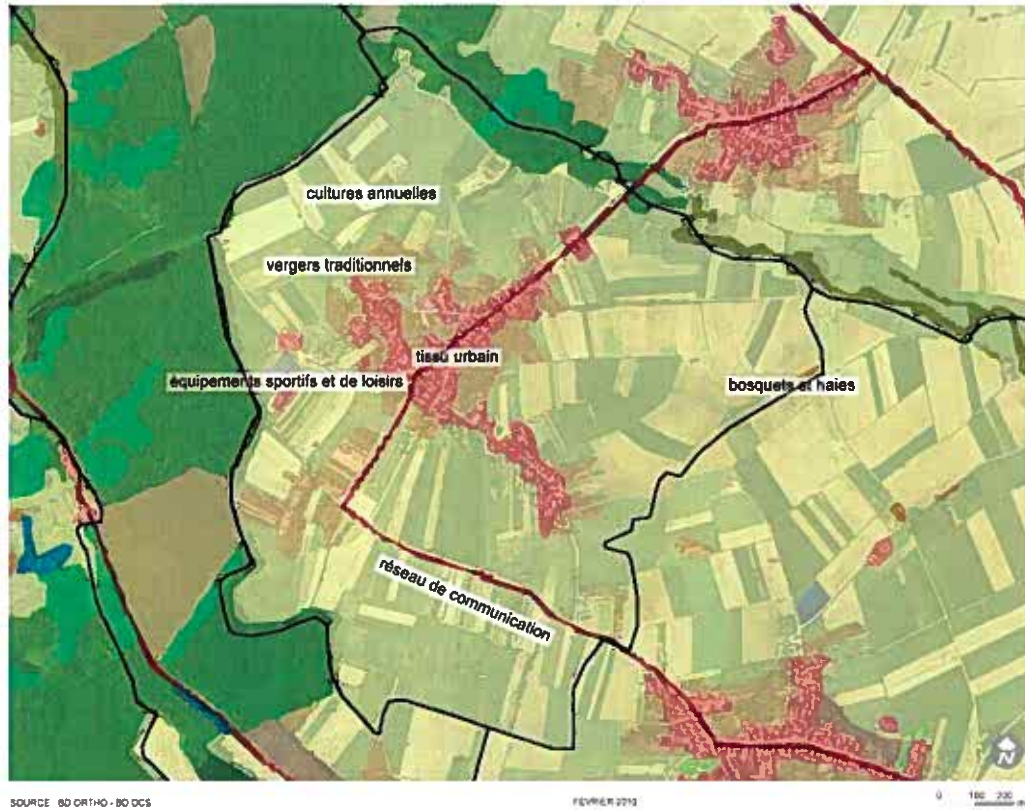
Plus régulièrement, les ruisseaux et les fossés comportent des peuplements d'hélophytes (végétaux amphibies poussant dans la vase). Ces plantes forment généralement des groupements localisés colonisant la zone de contact entre l'eau et la berge. Ils appartiennent à l'association végétale du *Sparganio-Glycerion fluitantis*. Elles sont accompagnées de la Baldingère, de la Menthe aquatique, du Myosotis des marais, de l'Iris des marais, du Populage des marais, du Scirpe des bois...

Enfin, les lits des ruisseaux peuvent accueillir des herbiers aquatiques composés de renoncules aquatiques, de potamots ou de callitriches. Ces formations nécessitent généralement des eaux de bonne qualité, un éclaircissement suffisant des eaux et des eaux non turbides.

#### **4.1.9. Les milieux naturels urbains**

L'espace bâti constitue, dans nos régions, un espace de vie et de refuge pour de nombreuses espèces des climats secs et des milieux rocheux. La faune qu'il abrite est originale, mais géographiquement aussi étendue que l'espèce humaine : Hirondelle des fenêtres, Hirondelle des cheminées, Martinet noir, Rouge-queue noir, Moineau domestique, Tourterelle turque, Chouette effraie, Musaraigne musette, Fouine, Souris grise, plusieurs espèces de chauves-souris... L'évolution des constructions et surtout la disparition des fermes rendent les espaces urbains moins accueillants : les populations d'hirondelles et de moineaux ont fortement baissé au cours des quinze dernières années. L'espace bâti devient, lui aussi, un enjeu pour la biodiversité. Les espaces de jardins, les plantations d'arbres et espaces verts communs jouent un rôle très important dans le maintien de cette diversité.

## 4.1.10. L'occupation du sol à Memmelshoffen



*Figure 42 : Occupation du sol de Memmelshoffen*

Sur le territoire de Memmelshoffen, les espaces occupés par les vergers dessinent une ceinture encore relativement préservée alors qu'aucun espace boisé n'est identifiable. Seuls les secteurs arborés en bordure de cours d'eau participent à la végétation arborescente en marge de la ceinture de vergers. La plus grande part du ban est vouée aux espaces agricoles ouverts.

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

### 4.1.11. L'utilisation agricole du sol

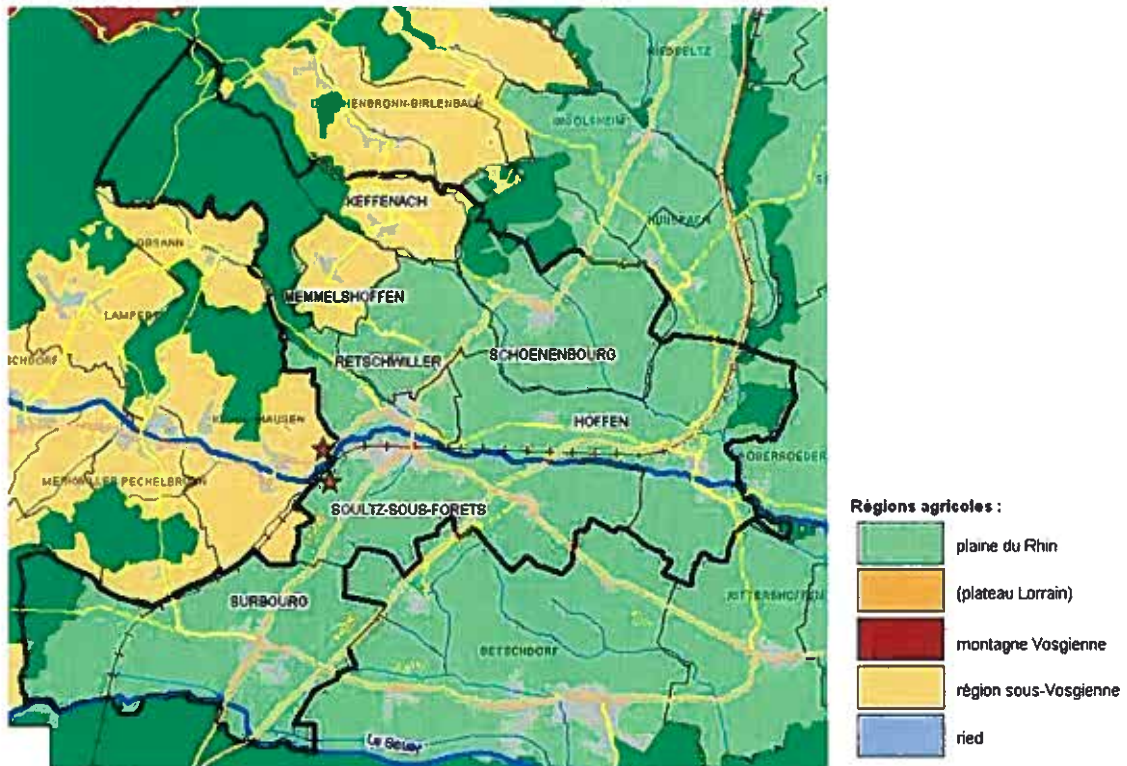


Figure 43 : Carte des types de régions agricoles

En termes de régions agricoles, le territoire du Sultzerland est concerné par deux types de régions : la région agricole de la Plaine du Rhin et la région agricole sous-vosgienne.

Les communes de Keffenach et de Memmelshoffen sont concernées par les pratiques agricoles de la région sous-vosgienne. Cette classification induit des conditions d'exploitations et de productions différentes, notamment en termes de pratiques et de rendements.

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

La diversité des exploitations agricoles du Sultzerland traduit la diversité des sols. Les cultures saisonnières dominent à Hoffen, Schoenenbourg et Sultz-Sous-Forêts. Le maïs occupe fréquemment plus de 50 % de la surface agricole utilisée. L'activité agricole est plus réduite sur les communes de Keffenach et de Memmelshoffen, qui appartiennent à la région sous vosgienne.

	Caractéristiques générales		Assolement		Elevages	
	SAU communale	Nombre exploitations	Cultures céréalières	Prairies permanentes	Type	Nombre de têtes
Hoffen	653	46 (18)*	519	130	Porcins Bovins	845 303
Keffenach	138	3 (c)	79	c	c	c
Mommelshoffen	119	16 (c)	75	31	Bovins	38
Retschwiller	249	15 (5)*	105	208	Bovins Ovins	43 1 031
Schoenenbourg	364	17 (4)*	140	32	Bovins	110
	610	23 (10)*	403	111	Bovins Porcins	405 1 930
Surbourg	672	18 (8)*	173	222	Bovins	580
<b>TOTAL</b>	<b>2 805</b>	<b>138</b>	<b>1 494</b>	<b>739</b>		

\* : la valeur entre parenthèse correspond au nombre d'exploitations professionnelles  
c : résultat confidentiel par application de la loi sur le secret statistique

*Tableau 52 : superficies exploitées, en ha, et nombre d'exploitations dans le Sultzerland (source : Agreste 2000)*

En 2006, 11 exploitations dont le siège est situé dans l'une des communes du Sultzerland ont des parcelles engagées dans des mesures agri environnementales (CTE<sup>7</sup> ou CAD<sup>8</sup>), soit 289 hectares répartis sur 234 parcelles.

127 hectares bénéficient d'une gestion extensive des prairies à des fins de préservation des habitats, des espèces animales et végétales où les amendements sont limités voire exclus avec des dates de fauche retardées.

162 hectares de parcelles labourables sont engagés au titre de la protection des eaux (absence d'utilisation de produits phytosanitaires) ou de la lutte contre l'érosion (localisation de la jachère, travail du sol simplifié).

<sup>7</sup> Contrat Territorial d'Exploitation

<sup>8</sup> Contrat d'Agriculture Durable

## 4.2. L'analyse paysagère

### 4.2.1. Les éléments constitutifs du paysage



Figure 44 : Organisation paysagère du territoire intercommunal

Le paysage du Sultzerland appartient aux paysages agro-sylvo-pastoraux à habitat groupé en région de collines. Il se caractérise par une association de champs, d'herbages et de boisements, un relief vallonné et des villages groupés autour d'un point focal, le clocher. La forêt s'affirme partout à l'horizon, vers l'Ouest, le Nord et le Sud.

Le semis de villages est dense et les localités sont bâties en sommet de collines ou en fond de vallon. La distribution des principales composantes du paysage répond à un même schéma : soit une mêlée de toitures en ligne de crête, une ceinture d'arbres fruitiers en haut de versant, puis des champs jusqu'au bas de la pente et des prairies en fond de vallon, soit un enchevêtrement des faitages prenant place au fil d'un cours d'eau et regroupé au cœur d'un ensemble de vergers.

Le paysage perçu ne délivre pas la même ambiance selon que l'observateur est sur un point haut ou un point bas. Dans la première situation, les ensembles bâtis jalonnent le paysage et les massifs forestiers lui confèrent des limites claires, offrant des points de repère à l'observateur. Certains bâtiments agricoles isolés ont malheureusement tendance à miter ce grand paysage. Les fonds des vallons, marqués soit par des ripisylves remarquables soit par les villes et villages, au contraire, se présentent comme des couloirs paysagers cadrés par les lignes de crête.



# Communauté de Communes de Sultzerland

## *Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN* *Rapport de présentation*

---

Les croupes, les lisières forestières et, localement, le front bâti, découpent l'espace en champs visuels élémentaires. Par définition, un tel champ est perceptible dans sa totalité à partir d'un point de vue fixe. Par extension du concept, nous considérons aussi comme champs visuels élémentaires, les espaces cohérents qui ne peuvent être appréhendés dans leur globalité que par un observateur se déplaçant.

Chaque unité évolue de manière autonome : une pollution visuelle l'affecte sans toucher les unités voisines. Ces champs visuels autonomes constituent la base territoriale de la gestion du paysage.

Chaque unité peut se caractériser par son ambiance, par le type de paysage élémentaire représenté, par les éléments qui structurent le champ visuel, et enfin par les altérations qui affectent sa cohérence et sa lisibilité.

Trois types de paysages élémentaires sont représentés sur le territoire intercommunal :

- l'espace cultivé dépourvu d'arbres,
- le fond de vallon herbagé,
- le verger.

#### 4.2.1.1. Les espaces cultivés

Les cultures occupent le versant des collines. Le champ visuel embrasse des pentes douces, couvertes de cultures, d'herbages et de boisements. Le relief est évasé et l'horizon se confond avec les lignes de crête d'en face, ponctuellement souligné par les différents centres villageois. Les lisières forestières entrent toujours dans le champ visuel.

La relative faiblesse de la structuration du champ visuel confère à ces espaces une grande vulnérabilité à l'introduction de tout élément artificiel (pylône, sorties d'exploitation, ...), que l'œil adopte spontanément comme point focal. Son insertion paysagère par des plantations d'accompagnement sera néanmoins plus facile que dans les grands espaces cultivés dénudés.

#### 4.2.1.2. Les fonds de vallon

Les fonds de vallons sont consacrés aux prairies et aux pâturages, lorsqu'ils ne sont pas bâtis. Ces espaces plans et verts tranchent avec les versants cultivés. Ce contraste donne à ce paysage une grande lisibilité.

La présence de la rivière est soulignée par un boisement rivulaire, qui cloisonne l'espace. La présence d'un moulin confère au site une forte empreinte identitaire et patrimoniale.

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Ce type de paysage est sensible à la qualité du boisement rivulaire, ainsi qu'à la cohérence des surfaces en herbe : en rompant le bel ordonnancement des prés, un champ de maïs affaiblit le tableau.



*Photo 28 : Vallon du Gaensbaechel à Schoenenbourg. Juillet 2007, A.W.*

### 4.2.1.3. Les vergers

Quelques vergers constituent, à eux seuls, une unité paysagère. Ces prés plantés d'arbres fruitiers, parfois ponctués de quelques bosquets ou d'arbres isolés, forment des ceintures incomplètes autour des villages, qu'ils contribuent à insérer dans le site. La floraison des arbres et des prés au printemps, la couleur des fruits pendant tout l'été (cerises, prunes, poires, pommes), le jeu de la lumière dans un espace au climat privilégié, la charge culturelle et l'intimité du lieu, le sentiment d'abondance que produisent les fructifications, font du verger un espace unique.

Les arbres fruitiers remplissent le champ visuel plus qu'ils ne le structurent. C'est pourquoi ces espaces, dont l'ambiance tient à des équilibres subtils, peuvent être banalisés par l'introduction d'un objet hors de proportion, comme un pylône ou une maison.



*Photo 29 : Vergers à l'arrière du front bâti d'Hohwiller. Juillet 2007, A.W.*

## 4.2.2. Le paysage communal de Memmelshoffen

Seule exception du territoire, le village de Memmelshoffen s'est implanté sur le versant Nord-Est de la colline qu'il occupe. Ainsi, la partie haute du ban est principalement occupée par des vergers et bordé par la forêt, tandis que la partie basse voit se diluer des ensembles de vergers vers des espaces agraires ouverts pour finir sur la ripisylve de l'affluent du Seltzbach qui marque la limite avec le ban de Keffenach.



*Photo 30 : Photographie aérienne de Memmelshoffen*

Par ailleurs, la structure de Memmelshoffen a préservé, notamment à proximité de l'église, des cœurs d'îlots fortement végétalisés qui font respirer le tissu bâti.

## 4.2.3. Les transitions paysagères

### ↙ *Memmelshoffen*

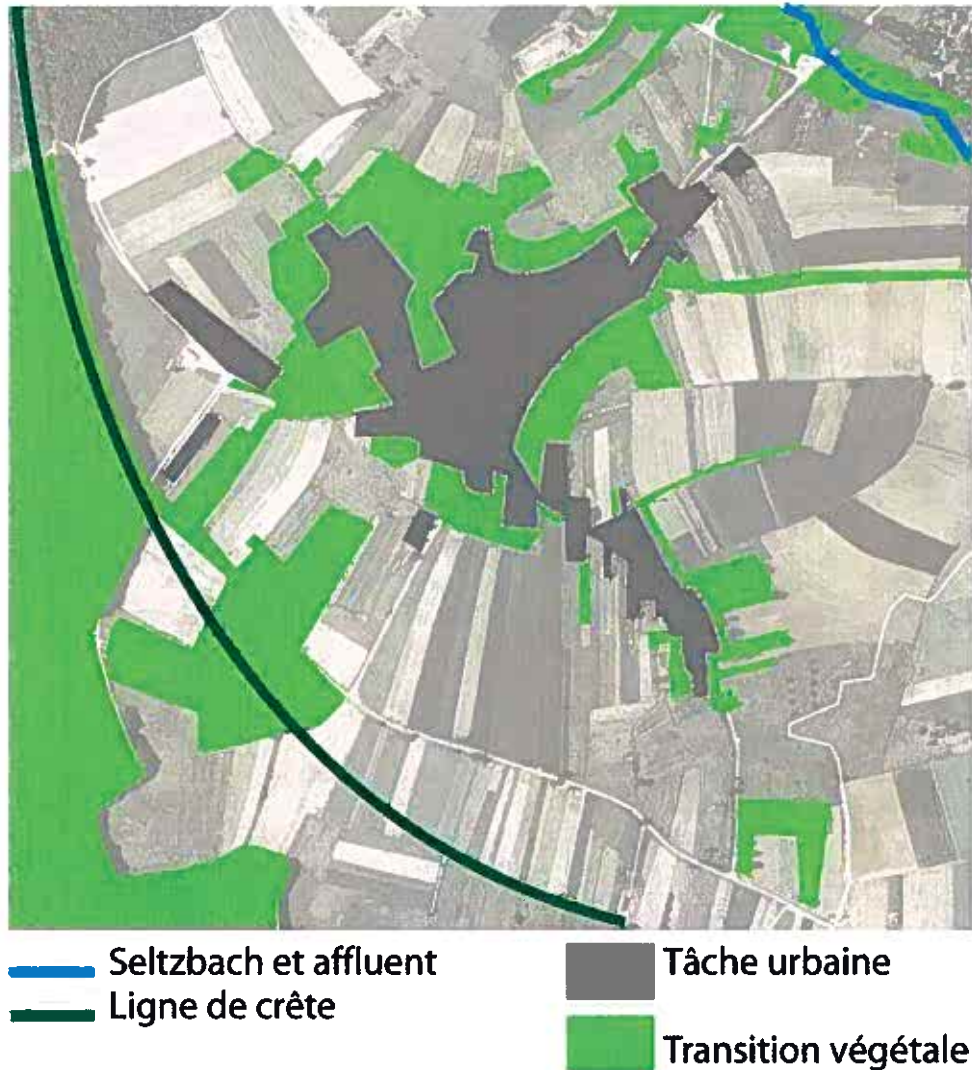


Figure 45 : Organisation paysagère de Memmelshoffen

# Communauté de Communes de Soultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

La commune présente une ceinture de vergers bien préservée à l'exception des fronts directement desservis par les Routes Départementales traversant les villages. En cela, elle suit la même logique de Keffenach, Hermerswiller et Retschwiller.



*Photo 31: L'importance des transitions paysagères*

### 4.2.4. Les entrées de communes

Depuis quelques décennies, l'interface espace bâti / espace naturel a été bafoué par une urbanisation diluée le long des voies et, par conséquent, la notion de Porte de la ville (entrée dans une entité urbaine) est souvent perdue. Selon la configuration, retrouver une limite claire, c'est savoir où arrêter l'urbanisation et/ou reformer les transitions paysagères grignotées.

Négligées pendant longtemps, les entrées sont devenues une préoccupation paysagère et un enjeu touristique réels, même si l'usager au quotidien ne les voit plus.

Sur le territoire du Soultzerland, on peut tenter d'analyser les entrées sous différents points de vue :

- des entrées de communes presque préservées,
- des entrées de communes qui perdent de leur qualité,
- des entrées de communes dédiées à l'activité,
- des entrées successives pour une même commune.

# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation*

---

## 4.2.4.1. Des entrées de communes presque préservées

Quand l'entrée dans la commune est proche du noyau ancien, l'implantation de nouvelles constructions est d'autant plus délicate. Le respect de la topographie, de l'orientation des toitures et de l'ordonnancement sur la rue sont importants. De plus, dans le cas de deux communes limitrophes, une attention conjointe est importante.



*Photo 32 : Memmelshoffen, depuis Retschwiller (entrée dans Meisenthal)*



*Photo 33 : Hohwiller, depuis Kuhlendorf – Hohwiller depuis Sultz-Sous-Forêts*



*Photo 34 : Keffenach, depuis Memmelshoffen*

# Communauté de Communes de Soultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

---



*Photo 35 : Hoffen, depuis Leiterswiller*

### 4.2.4.2. Des entrées de communes qui perdent de leur qualité

Des routes et non pas des rues, des espaces laissés en friches, une urbanisation sans épaisseur et sans cohérence. La qualité urbaine n'existe pas pour ces espaces éloignés des centres-villes.



*Photo 36 : Hoffen, depuis Hermerswiller*



*Photo 37 : Leiterswiller depuis Hoffen*

A l'échelle des entrées, l'importance des transitions paysagères est également capitale. L'urbanisation récente a dépassé les écrans végétaux traditionnels, tels que les vergers, les alignements d'arbres à hautes tiges ou les bosquets, qui n'ont pas été reconstitués. L'harmonie entre le bâti et les espaces libres n'existe plus.

# Communauté de Communes de Sultzerland

## *Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation*

---

Les haies monospécifiques, d'espèces exogènes de surcroît, forment une barrière visuelle peu naturelle, contrairement aux arbres et arbustes locaux, non linéaires et qui jouent de leur transparence en hiver.



*Photo 38 a et b : Surbourg depuis Sultz-Sous-Forêts et Hohwiller depuis Sultz-Sous-Forêts*



*Photo 39 a et b : Retschwiller depuis Memmelshoffen et depuis Sultz-Sous-Forêts ou Schoenenbourg*



# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation*

---

## 4.2.4.3. Des entrées de communes dédiées a l'activité

Proportionnellement à la taille de la commune, des zones d'activités s'installent de façon plus ou moins maîtrisée en entrée de commune. Pour le Sultzerland, Sultz-Sous-Forêts et Surbourg sont particulièrement touchées par le phénomène.



*Photo 40 a et b : Sultz-Sous-Forêts depuis Hohwiller et depuis Schoenenbourg*



*Photo 41 : Surbourg depuis Haguenu*



*Photo 42 : Surbourg depuis Schwabwiller*

#### 4.2.4.4. Des entrées successives pour une même commune

Les extensions linéaires le long des voies, menées en fonction des opportunités foncières ou de la facilité topographique, sont parfois déconnectées de l'urbanisation du village. Depuis la route, les limites urbaines ne sont pas claires et le paysage en devient fragmenté : on peut ainsi être amené à passer une première entrée (ou sortie), puis une deuxième.

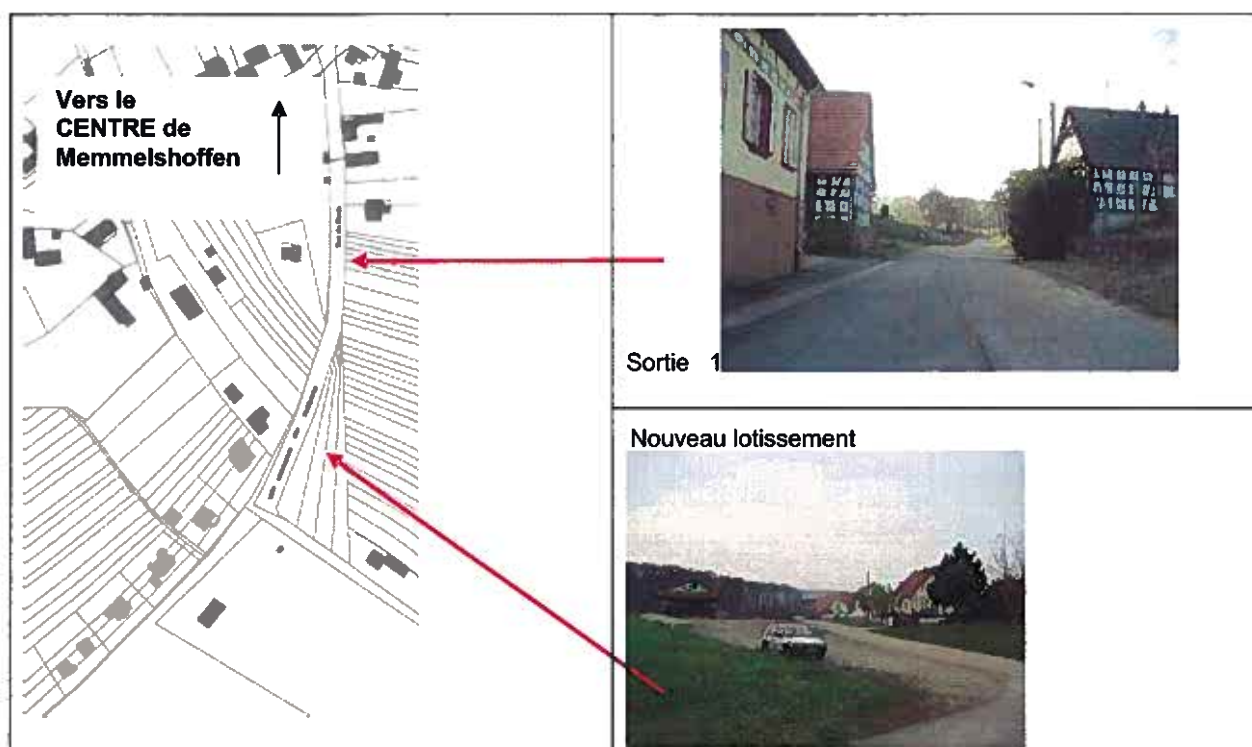
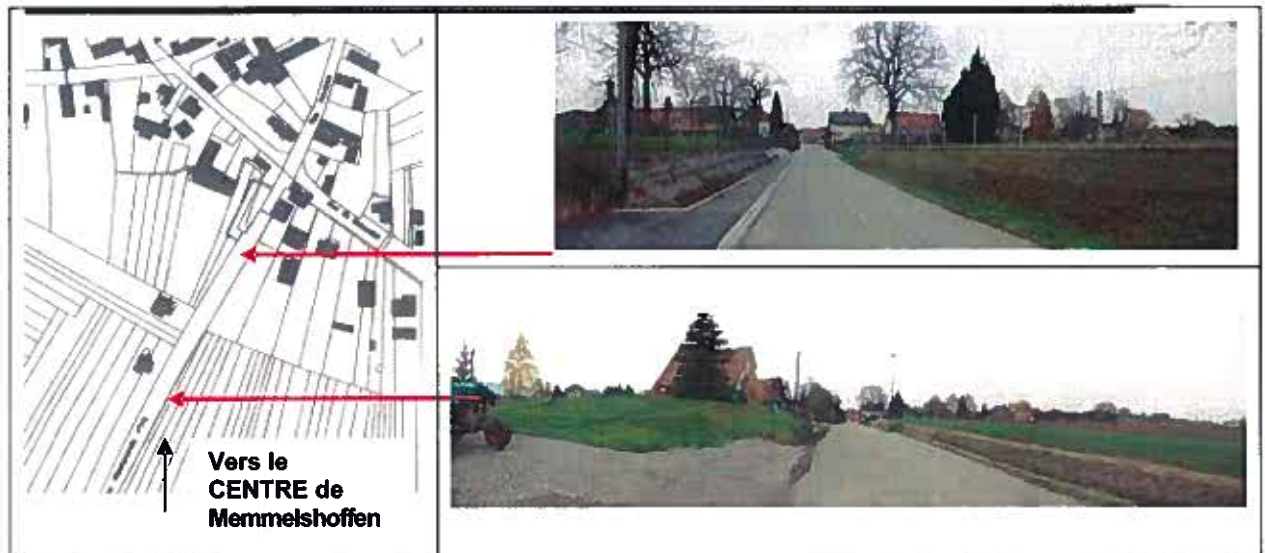


Figure 46: La fin de l'urbanisation n'est pas claire à Memmelshoffen

# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*



*Figure 47 : L'entrée dans Memmelshoffen se fait également en deux temps*

## 4.3. Les milieux naturels sensibles

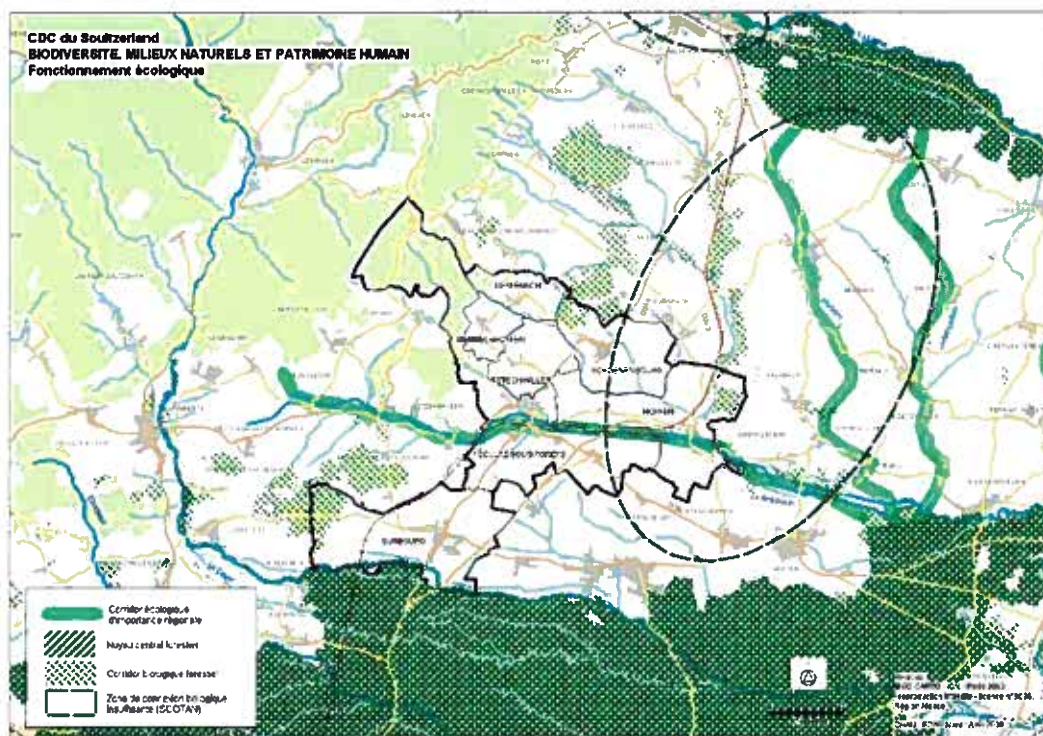


Figure 48 : Carte du fonctionnement écologique du territoire

### 4.3.1. Le fonctionnement écologique du territoire

Le territoire du Sultzerland se situe sur les marges d'un corridor biologique d'importance régionale, le massif forestier de Haguenau, qui assure la liaison entre le massif des Vosges et le fleuve-Rhin. La connexion entre la forêt vosgienne et la forêt indivise est assurée par un chapelet de bois, dont les forêts situées à Surbourg, Memmelshoffen et Keffenach. Les vergers et les ripisylves du réseau hydrographique constituent autant de relais secondaires.

La RD 263 est un obstacle aux déplacements de la faune terrestre, mais celui-ci n'est pas infranchissable en l'état actuel du gabarit de la route.

La vallée du Seltzbach et les milieux naturels qui lui sont associés sont identifiés comme un corridor écologique d'importance régionale. D'ailleurs, l'extrémité Nord-Est du ban communal de Hoffen, le long du Hausauerbach (affluent du Seltzbach), est susceptible d'abriter des espèces patrimoniales d'amphibiens.

L'identification comme corridor écologique traduit la qualité des milieux encore présents le long de ce cours d'eau et le rôle biologique qu'ils remplissent non seulement en termes de flore mais également en termes de faune. Le corridor écologique est un milieu propice aux déplacements de la faune et aux échanges génétiques. Son tracé relie clairement l'espace forestier de Haguenau aux espaces forestiers situés à l'Ouest en direction de Lampertsloch, Goersdorf, sur le territoire du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord.

En sus de ce corridor écologique identifié, les espaces forestiers encore existants sur le territoire jouent un rôle important d'espace-relais pour la faune. Ils créent également une diversité biologique des essences présentes sur le territoire.

Il s'agit notamment des espaces forestiers situés en limite Est du ban communal de Hoffen, de l'extrémité Nord-Ouest du ban de Schoenenbourg, et de l'extrémité Ouest du ban de Surbourg.

La partie Est du territoire intercommunal est identifiée comme un secteur où les connexions biologiques sont insuffisantes. En effet, la rareté des espaces boisés de surface suffisante et la faible largeur de la ripisylve encore présente le long des cours d'eau ne permet plus d'assurer les liaisons écologiques nécessaires aux migrations d'espèces et non plus aux échanges génétiques indispensables à certaines espèces. Cette identification en corridor insuffisant traduit l'urgence et l'importance de la préservation des éléments naturels présents sur le territoire, aussi bien les espaces de prairies, les espaces boisés que la ripisylve en bord de cours d'eau et fossés.

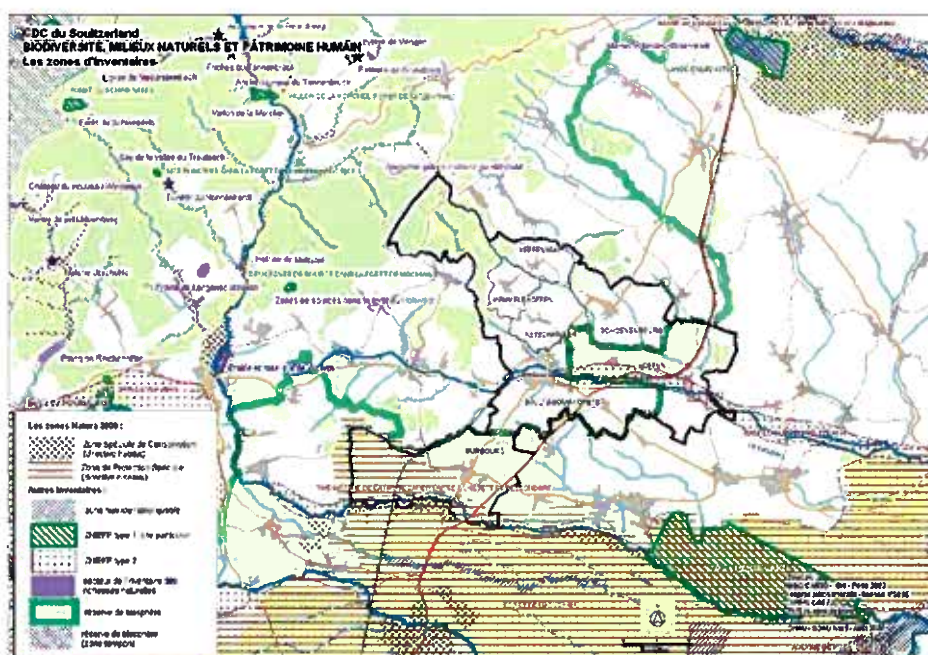


Figure 49 : Les secteurs naturels de qualité identifiés sur le territoire

# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*

---

## **4.3.2. Le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord**

A l'exception de Surbourg et Hoffen, les communes du territoire du Sultzerland sont incluses dans le périmètre du Parc Naturel des Vosges du Nord.

Un Parc Naturel Régional est un territoire rural habité, reconnu au niveau national pour sa forte valeur patrimoniale et paysagère, qui s'organise autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine.

Une charte fixe les objectifs à atteindre, les orientations de protection, de mise en valeur et de développement du Parc, ainsi que les mesures qui lui permettent de les mettre en œuvre. Elle permet d'assurer la cohérence et la coordination des actions menées sur le territoire du Parc par les diverses collectivités publiques.

Sur le PNR des Vosges du Nord, plus de 700 ha de milieux naturels remarquables sont protégés en 2000 (370 en 1994) (dont la réserve naturelle des rochers et tourbières du Pays de Bitche située en Moselle couvrant à elle seule 355 ha). Il comprend les sites Natura 2000 des Vosges du nord, de la Moder et de ses affluents, de la Sauer et ses affluents, qui couvrent près de 8 000 ha.

En matière de gestion des milieux, les orientations du PNR sont l'élaboration et la mise en œuvre des plans de gestion des milieux naturels protégés (étangs-tourbières, landes, pelouses sableuses, rochers et écosystèmes forestiers), l'élaboration des documents d'objectifs des sites Natura 2000, l'élaboration et la mise en œuvre de mesures de gestion conservatoire des milieux naturels remarquables et non protégés (roselières, friches marécageuses, sites abritant des chauves-souris et de portions de ruisseaux).

## **4.3.3. La réserve mondiale de biosphère**

Les communes du Sultzerland, à l'exception de Surbourg et de Hoffen, de par leur intégration au Parc Naturel Régional des Vosges du Nord sont intégrées à la Réserve de Biosphère.

Le label Réserve de Biosphère est une désignation internationale de conservation des réserves créée par l'UNESCO. Il permet de distinguer quelques sites privilégiés afin d'y favoriser la conservation et l'utilisation durable des ressources naturelles.

# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*

---

Ces réserves ont trois grands rôles à jouer :

- conserver les écosystèmes, les paysages, les espèces et leurs patrimoines génétiques, aussi bien dans les zones naturelles que dans celles qui sont exploitées par l'agrosylviculture, la pêche, la chasse, le tourisme ou toute autre activité par l'emploi privilégié de pratiques respectueuses de l'environnement,
- développer une économie respectueuse de la nature et la culture locale en impliquant et donnant une part active à la population dans les prises de décision,
- favoriser la recherche et les études pour l'observation continue de l'environnement, la formation et l'éducation du public et des jeunes en particulier.

## **4.4. L'exploitation des ressources**

### **4.4.1. La géologie**

Les formations de surface de l'ère quaternaire, constituées de limons éoliens ou d'alluvions fluviales, masquent, au moins en partie, une géologie profonde relativement complexe issue de dépôts de sédiments datés du Secondaire et du Tertiaire. Ainsi, le territoire de la Communauté de Communes du Sultzerland se partage entre 3 unités géologiques.

L'Ouest de la Communauté de Communes (Keffenach, Memmelshoffen et Sultz-Sous-Forêts) appartient au piémont des Vosges du Nord dont le substrat est formé par un affleurement de marnes du Trias et du Jurassique (Secondaire).

Plus à l'Est (Surbourg, Schoenenbourg, Hoffen et Sultz-Sous-Forêts), les collines reposent sur des marnes argileuses de l'Oligocène (dépôts marins du Tertiaire). Ces terrains ont été recouverts par des loess, aujourd'hui plus ou moins décarbonatés. Ce sont des sols favorables à la culture des céréales.

Enfin, le Sud de Surbourg, dans la vallée de la Sauer, présente des formations sablo-argileuses d'âge Pliocène (Tertiaire), alimentées par l'érosion des Vosges du Nord. Les sables et les argiles sont recouverts par des alluvions récentes qui portent des sols argileux et hydromorphes, généralement exploités en prairies de fauche.



## 4.4.2. Les carrières

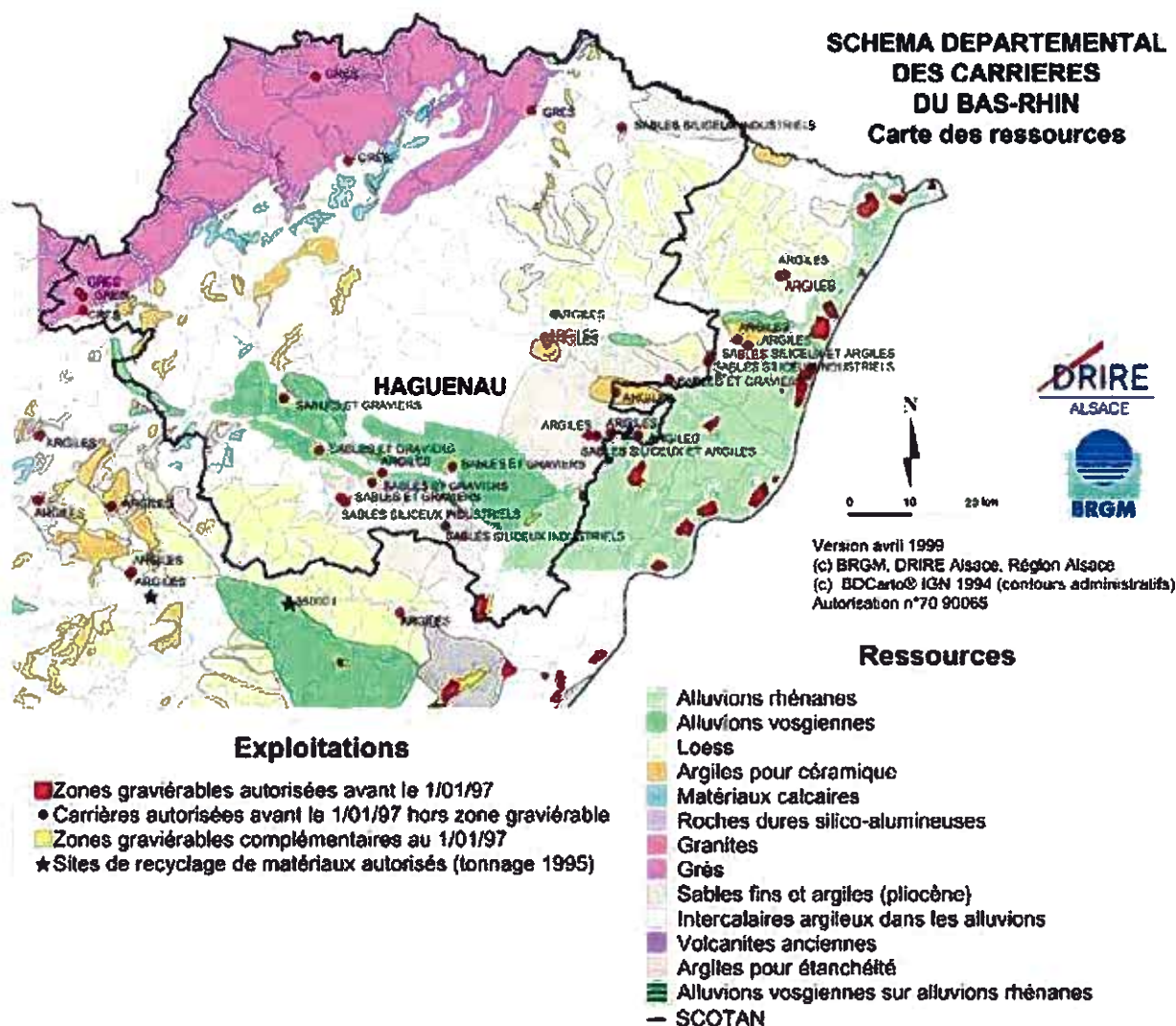


Figure 50 : Carte du schéma départemental des carrières

Le territoire du Soultzerland est en partie concerné par la présence de loess, cette ressource ne fait pas l'objet d'une exploitation en carrière. Aucune exploitation de carrière n'existe d'ailleurs sur le territoire intercommunal et aucune zone graviérable n'est répertoriée sur le territoire.

# Communauté de Communes de Soutzterland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

### 4.4.3. L'alimentation en eau

La majeure partie du territoire du Soutzterland ne comporte aucun aquifère. Deux formations contiennent des eaux souterraines :

- les alluvions pliocènes d'Haguenau : c'est la formation la plus étendue, mais les ressources sont faibles, sauf sur les marges orientales lorsque l'épaisseur des dépôts alluvionnaires dépasse 50 mètres ; seule la commune de Surbourg est concernée,
- les basses terrasses alluviales du Seltzbach et de la Sauer, dont le régime est essentiellement déterminé par le niveau du cours d'eau ; ces ressources sont inexploitable.

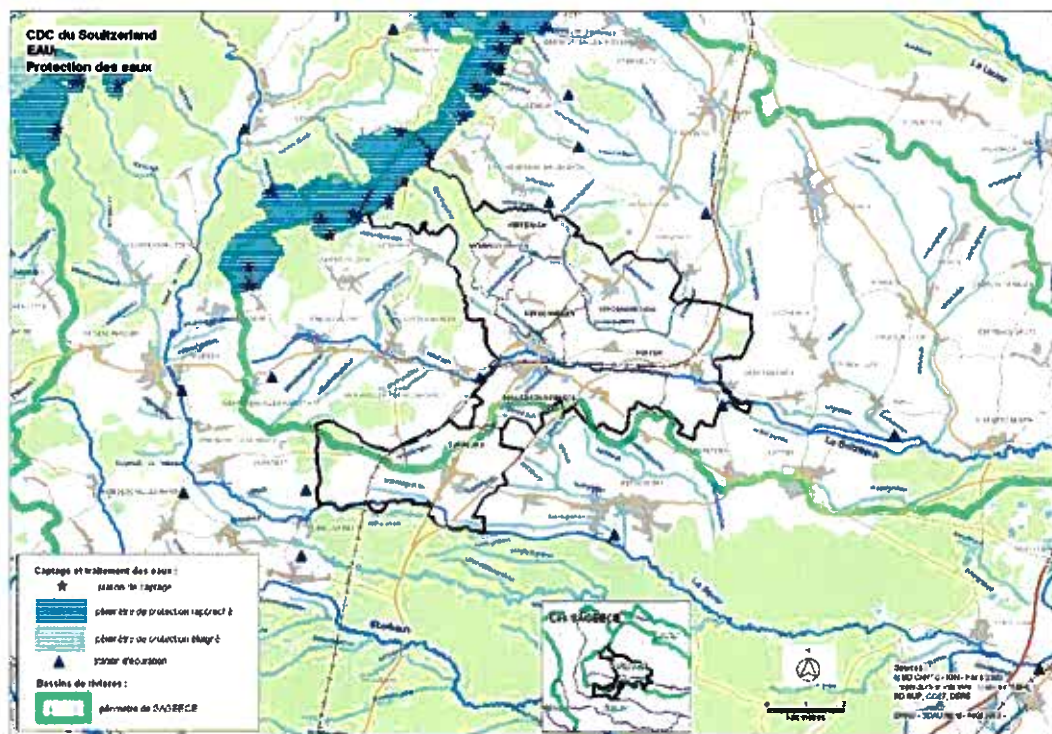


Figure 51 : Carte de localisation des captages d'eau et des périmètres de protection

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

La distribution en eau potable dans le Sultzerland est assurée par le Syndicat des Eaux de Sultz-Sous-Forêts. Celui-ci exploite deux forages dans le massif du Hochwald et capte la source des Sept Fontaines. Les forages produisent 450 m<sup>3</sup>/jour, soit 164 250 m<sup>3</sup> par an. En 2006, les volumes consommés ont été de 659 515 m<sup>3</sup> dans l'année. En d'autres termes, les ressources du Syndicat ne sont pas suffisantes : le complément est acheté au Syndicat mixte de Wissembourg.

Des périmètres de protection de ces captages ont été mis en place par un arrêté préfectoral daté du 22 décembre 2000. Une station de pompage localisée dans le massif du Hochwald regroupe les eaux en provenance des forages n°1 et n°2 ainsi que de la source des Sept Fontaines. Cette station neutralise, avant distribution, l'arsenic naturellement présent dans les eaux.

En 2007, le contrôle sanitaire exercé par la DDASS sur le secteur du Syndicat des eaux de Sultz-Sous-Forêts ainsi que celles du Syndicat des eaux du canton de Seltz a permis de constater que l'eau produite et distribuée est conforme aux normes réglementaires et d'excellente qualité bactériologique.

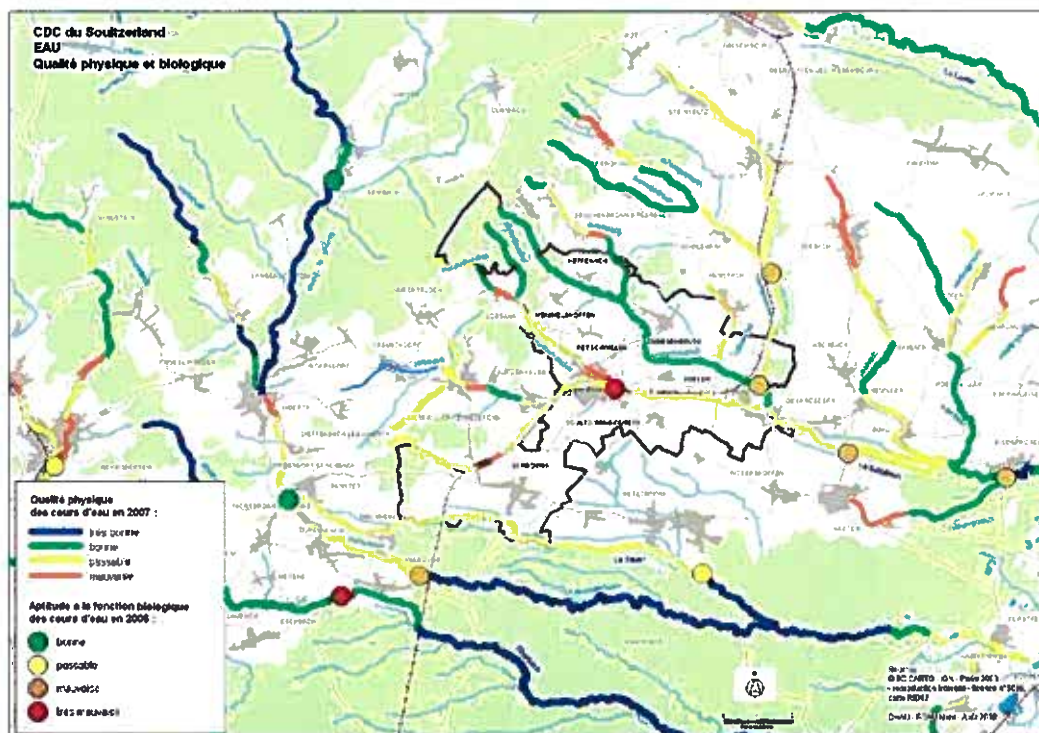


Figure 52 : Carte de la qualité physique et biologique des cours d'eau sur le territoire

# Communauté de Communes de Soultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Sur le territoire de la Communauté de Communes, la qualité biologique et physique de l'eau n'est pas très bonne. En effet, un seul tronçon bénéficie d'un classement du cours d'eau de bonne qualité physique, il s'agit du Wintzenbaechel de la limite Ouest du territoire à sa confluence dans le Seltzbach au Nord de Hoffen.

A l'Ouest du territoire, le rifsenbaechel est également de bonne qualité physique, mais la qualité baisse et devient passable à sa confluence dans le froeschwillerbaechel. Lorsqu'il traverse Soultz-Sous-Forêts, la qualité du cours d'eau est mauvaise et redevient passable à l'Est de la zone urbaine de Soultz-Sous-Forêts.

Dans son ensemble, la qualité physique des eaux superficielles n'est pas bonne sur le territoire du Soultzerland. L'aptitude à la fonction biologique du cours d'eau va de paire avec cette qualité physique et reste également mauvaise.

### 4.4.4. L'énergie

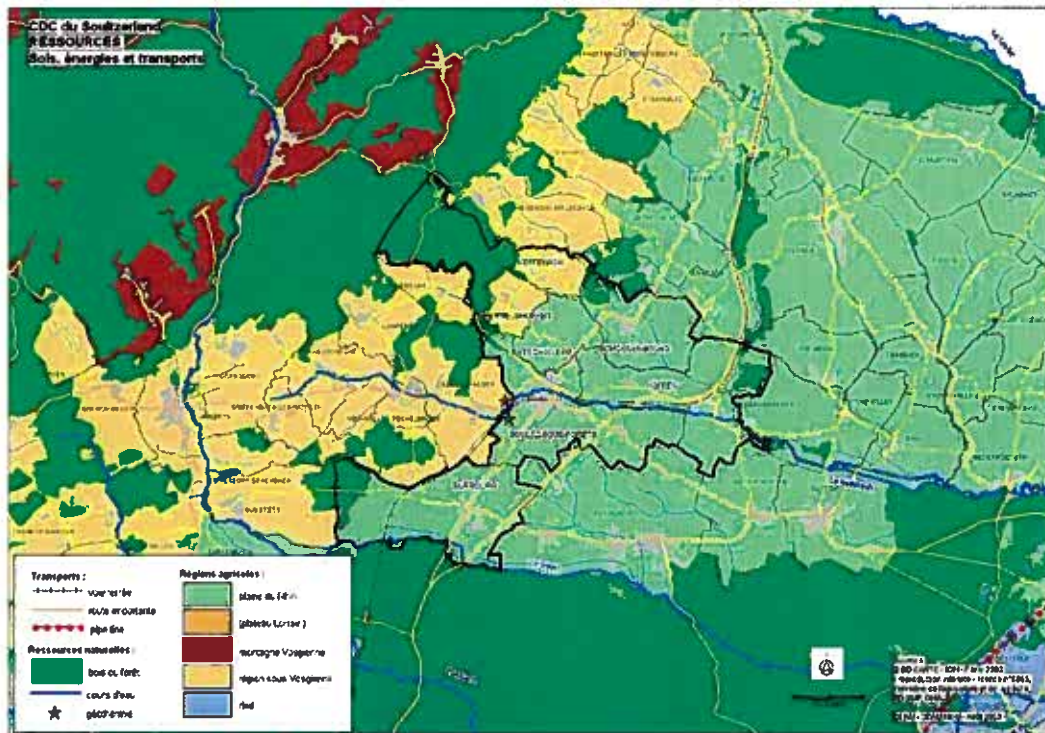


Figure 53 : Carte des ressources naturelles et d'énergie

# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation*

---

Sur le territoire du Sultzerland, seule la commune de Sultz-Sous-Forêts est concernée par la géothermie. Le site est situé en limite Ouest du ban communal. L'utilisation de cette ressource devra cependant se faire de manière cohérente avec l'existant et en fonction des possibilités réelles de développement. La ressource-bois peut également être identifiée comme une ressource naturelle intéressante, la proximité d'espaces boisés et la place de l'industrie du bois dans l'activité régionale garantit un bon approvisionnement de cette source d'énergie. En termes d'énergies exploitables, l'énergie solaire offre des possibilités d'utilisations importantes. Les possibilités d'optimisation de l'énergie solaire dépendent de l'orientation des constructions, de leur implantation et des matériaux utilisés.

## 4.5. Les nuisances et les risques

### 4.5.1. L'assainissement

Toutes les communes du Soultzerland sont équipées d'un réseau d'assainissement collectif. Ce réseau est unitaire dans les quartiers anciens et séparatif dans les nouveaux îlots d'habitations.

Les eaux usées de Soultz-Sous-Forêts, Schoenenbourg, Memmelshoffen, Keffenach, Retschwiller et Hoffen sont dirigées vers la station d'épuration de Hoffen, mise en service en novembre 1990. L'entretien de cette station est assuré par le S.D.E.A<sup>9</sup> du Bas Rhin. Le milieu récepteur après traitement est le *Seltzbach*. En 2005, la population raccordée s'élevait à 5 706 habitants, ce qui sature, théoriquement, les capacités de l'équipement. Mais la dilution de la charge polluante par des eaux claires permet aux rejets de la station de répondre aux exigences de qualité.

Paramètres	Capacités	Unités
Débit maximal	205	m <sup>3</sup> /h
Capacité de traitement	1 635	m <sup>3</sup> /j
Matières en suspension	330	kg/j
Capacité réelle de traitement	5 500	EQH
DBO <sub>5</sub> eau brute	330	kg/j

*Tableau 53 : Capacités nominales de la station d'épuration de Hoffen*

Les eaux usées de Surbourg sont acheminées vers une station d'épuration communale mise en service en décembre 2005.

---

<sup>9</sup> SDEA : Syndicat des Eaux et de l'Assainissement

## 4.5.2. Les déchets

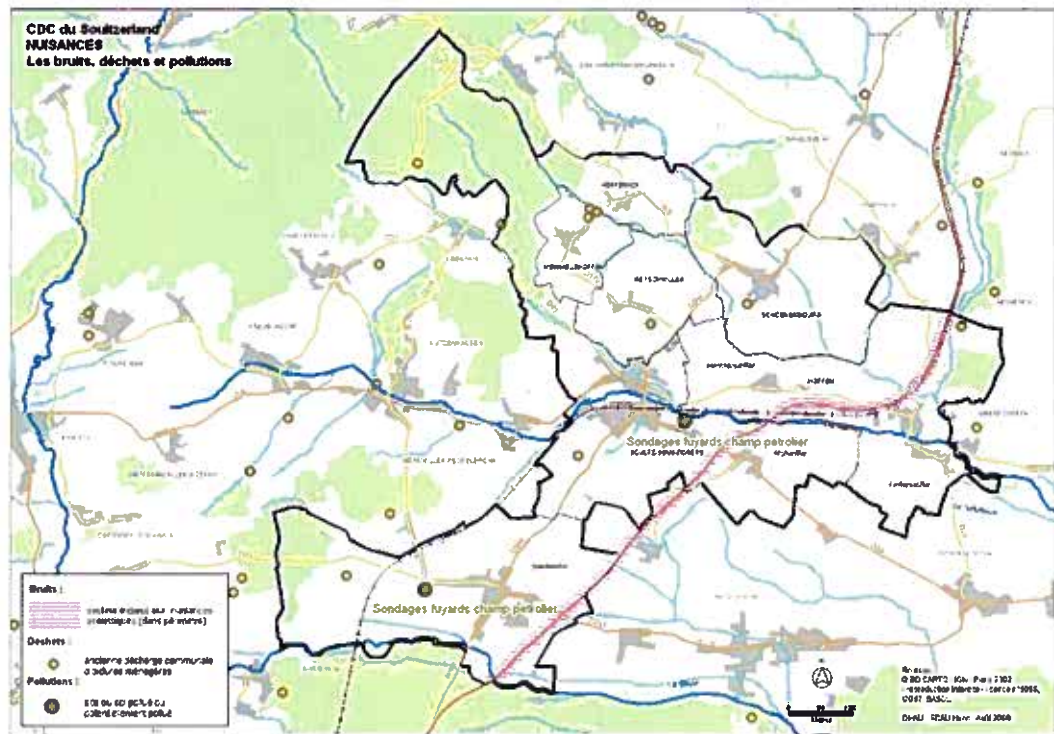


Figure 54 : Répartition des sites et infrastructures génératrices de nuisances (déchets, bruit, pollution)

La collecte et le traitement des ordures ménagères sont assurés par le Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SMICTOM<sup>10</sup>). Les déchets ménagers en vrac sont ramassés une fois par semaine et la collecte sélective (papiers, emballages plastiques et carton) est effectuée toutes les deux semaines. Les déchets sont ensuite traités au centre d'enfouissement technique de Wintzenbach. Une partie de ces déchets est incinérée.

<sup>10</sup> Créé en 1977, le SMICTOM regroupe 85 communes et 90 000 habitants ; 35 000 tonnes de déchets sont ramassés par an. Le syndicat cherche à accroître le tri et le recyclage et à réduire la production de déchets

# Communauté de Communes de Soultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*

---

Le SMICTOM organise le ramassage des ordures ménagères, des bouteilles en plastique et des encombrants. Les déchets verts, les cartons, les gravats, les huiles et les objets non recyclables doivent être déposés à la déchetterie de Soultz-Sous-Forêts.

Les déchets recyclables apportés dans les déchetteries ou ramassés lors du tri sélectif sont traités par des entreprises spécialisées.

Une partie des encombrants et les ordures ménagères non valorisables sont incinérées. La Communauté des communes assure la gestion du service (facturation).

Les communes de Soultz-Sous-Forêts, Surbourg, Schoenenbourg, Retschwiller, Memmelshoffen et Keffenach disposent d'anciennes décharges communales situées sur leur ban communal. Il s'agit d'anciennes décharges d'ordures ménagères.

### **4.5.3. Les sites et sols**

D'après les données disponibles sur la base de données BASOL, trois sites ont été identifiés :

- deux sites issus des champs pétroliers de Pechelbronn dont les puits sont fuyards et qui concernent les communes de Soultz-Sous-Forêts et Surbourg,
- le site de Gunther tools, sur le ban communal de Soultz-Sous-Forêts a été étudié et identifié en tant que site potentiellement pollué, cependant, après analyse, ce site n'induit pas de restriction spécifique.

Les études réalisées sur les puits fuyards ont mis en évidence une contamination des eaux de nappes souterraines et superficielles au-delà des limites de qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

Les communes concernées par ces restrictions d'usage de l'eau, tel qu'indiqué dans l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2008, sont, sur le territoire de la Communauté de Communes du Soultzerland, Memmelshoffen, Retschwiller, Soultz-Sous-Forêts et Surbourg.

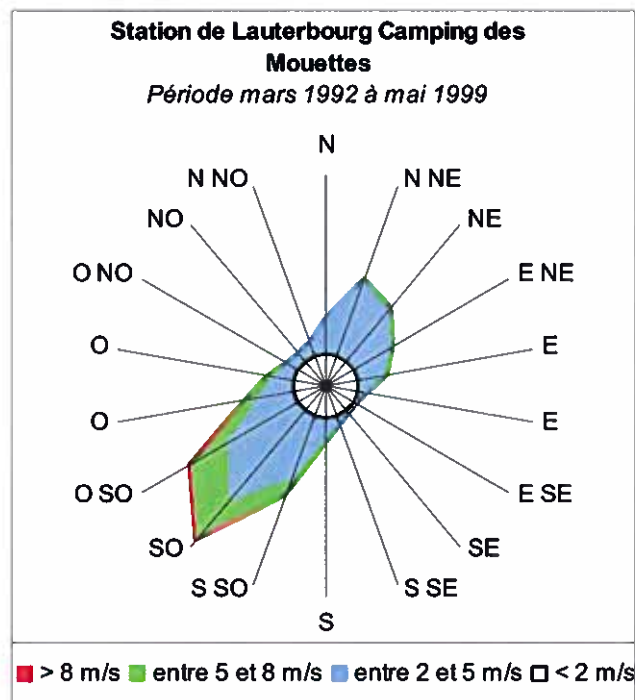
Cet arrêté sera indiqué dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme comme une servitude à respecter.



## 4.5.4. Le climat et la qualité de l'air

Le climat alsacien est de type semi-continental, avec une influence océanique encore perceptible. La topographie de la plaine d'Alsace (secteur encaissé par rapport à la Forêt Noire à l'Est et les Vosges à l'Ouest) joue un rôle déterminant dans la direction des vents et dans la distribution des précipitations.

### 4.5.4.1. Les vents



Le régime des vents est caractérisé par des vents dominants parallèles au fossé rhénan, soit de secteurs Sud-Ouest et Nord-Est.

La plaine d'Alsace est une région peu ventilée. La vitesse moyenne annuelle enregistrée à la station de Lauterbourg est de 1,9 m/s.

La fréquence moyenne des vents très faibles ou calmes (vitesses inférieures à 2 m/s) est très élevée (40,4% à Lauterbourg).

Figure 55 : Rose des vents de la station de Lauterbourg

## 4.5.4.2. Les précipitations et températures

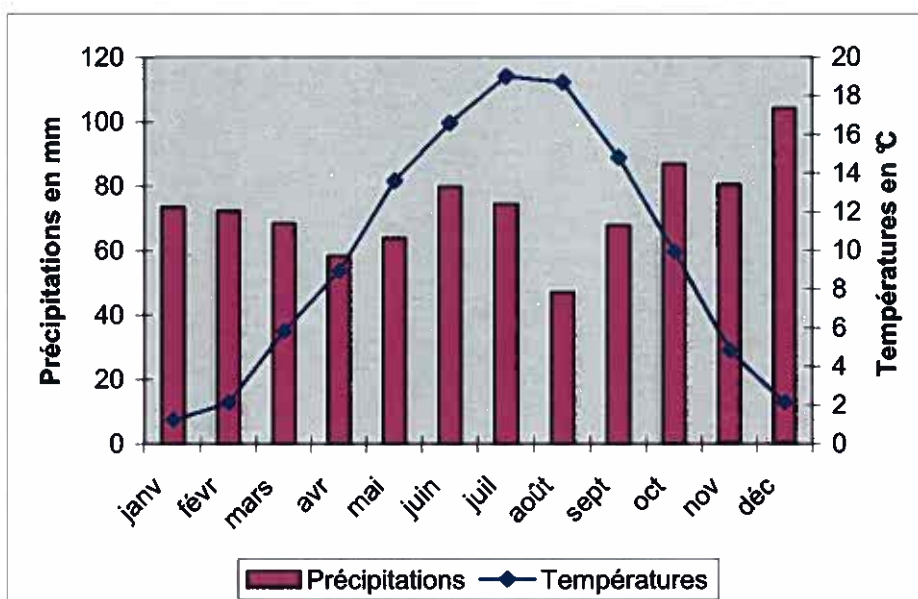


Figure 56 : Diagramme ombrothermique de la région de Wissembourg (station de Wissembourg pour les températures (1969-1999) et pour les précipitations (1987-1999))

Le nombre de jours de précipitations s'établit, en moyenne, à 157 jours par an. Dans la région de Wissembourg, la variabilité saisonnière des précipitations est de type océanique avec des précipitations réparties tout au long de l'année et un maximum prononcé en hiver. La valeur moyenne des précipitations se situe à environ 843 mm/an.

La température moyenne annuelle est de 9,7°C. La valeur moyenne mensuelle maximale est de 18,9°C en juillet et la valeur mensuelle minimale est de 1,2°C en janvier.

## 4.5.4.3. La qualité de l'air

La qualité de l'air est suivie quotidiennement par un réseau de stations de mesure réparties sur la région et gérées par l'Association pour la Surveillance et l'étude de la Pollution Atmosphérique (ASPA).

L'ASPA n'a pas de station de mesure de la qualité de l'air implantée sur le territoire de la Communauté de Communes du Soultzerland, la station de mesure la plus proche est la station Nord-est Alsace (NEA) qui est située sur la commune de Munchhausen à 25 kilomètres de Soultz-Sous-Forêts. Aucune campagne de mesure n'a été effectuée ces 10 dernières années sur le territoire de la Communauté de Communes.

# Communauté de Communes de Soultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Les polluants suivis à la station Nord-est Alsace sont l'ozone (O<sub>3</sub>), indicateur de la pollution photochimique, le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>), le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) et les particules en suspension (PM<sub>10</sub>).

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
SO <sub>2</sub>	8	7	6	5	4	3	4	4	3	3	3
NO <sub>2</sub>	27	24	24	24	24	23	23	25	24	24	26
O <sub>3</sub>		41	46	45	43	45	44	49	40	39	22
PM <sub>10</sub>							19	21	17	19	17

Tableau 54 : Evolution annuelle des concentrations de polluants pour la station « Nord-Est Alsace » en µg/m<sup>3</sup>

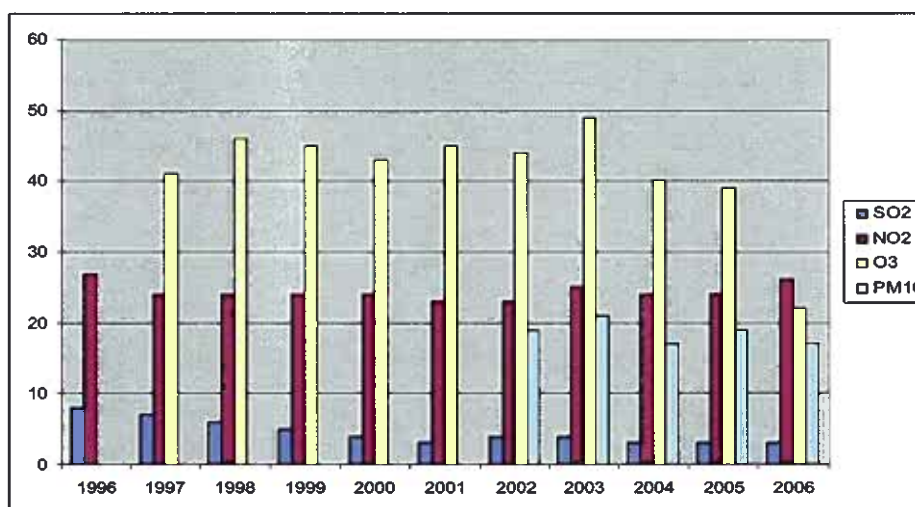


Figure 57 : Evolution de la concentration de polluants

Les concentrations des polluants sont très en deçà des objectifs de qualité et des normes sanitaires. La concentration en ozone la plus forte a été enregistrée en 2003 pendant la période caniculaire. Les teneurs en oxydes d'azote sont restées relativement faibles et constantes pendant les dix dernières années : elles le sont restées même pendant l'été 2003. Cette modération est liée à l'amélioration des moteurs (pots catalytiques), qui permet de compenser l'accroissement du parc automobile

Les niveaux d'oxyde de soufre ont diminué de manière spectaculaire depuis la fin des années 1980. Le niveau moyen des particules en suspension dans l'air a peu varié ces dernières années, se stabilisant à des concentrations modestes.

# Communauté de Communes de Soultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*

---

En Alsace, les émissions des polluants atmosphériques sont principalement dues au transport routier (51 % contre 20 % pour l'industrie, selon CITEPA, 1995), et, sans doute, à la céréaliculture (maïs, blé), mais les aérosols de produits phytosanitaires ne sont pas régulièrement mesurés.

	<b>Transport routier</b>	<b>Industrie</b>	<b>Résidentiel tertiaire</b>
SO <sub>2</sub>	5 %	68 %	21 %
NO <sub>x</sub>	51 %	19 %	8 %
COVNM	14 %	28 %	5 %
Particules (PM 10)	41 %	24 %	14 %

*Tableau 55 : Répartition des émissions de SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, COVNM<sup>11</sup>, et des particules entre le transport routier, l'industrie et le résidentiel tertiaire en Alsace (source : ASPA, 2000)*

Aucune source ponctuelle de pollution atmosphérique significative n'a été recensée sur le territoire de la communauté de communes.

---

<sup>11</sup> Composés organiques volatils non méthaniques.

### 4.5.5. La pollution lumineuse

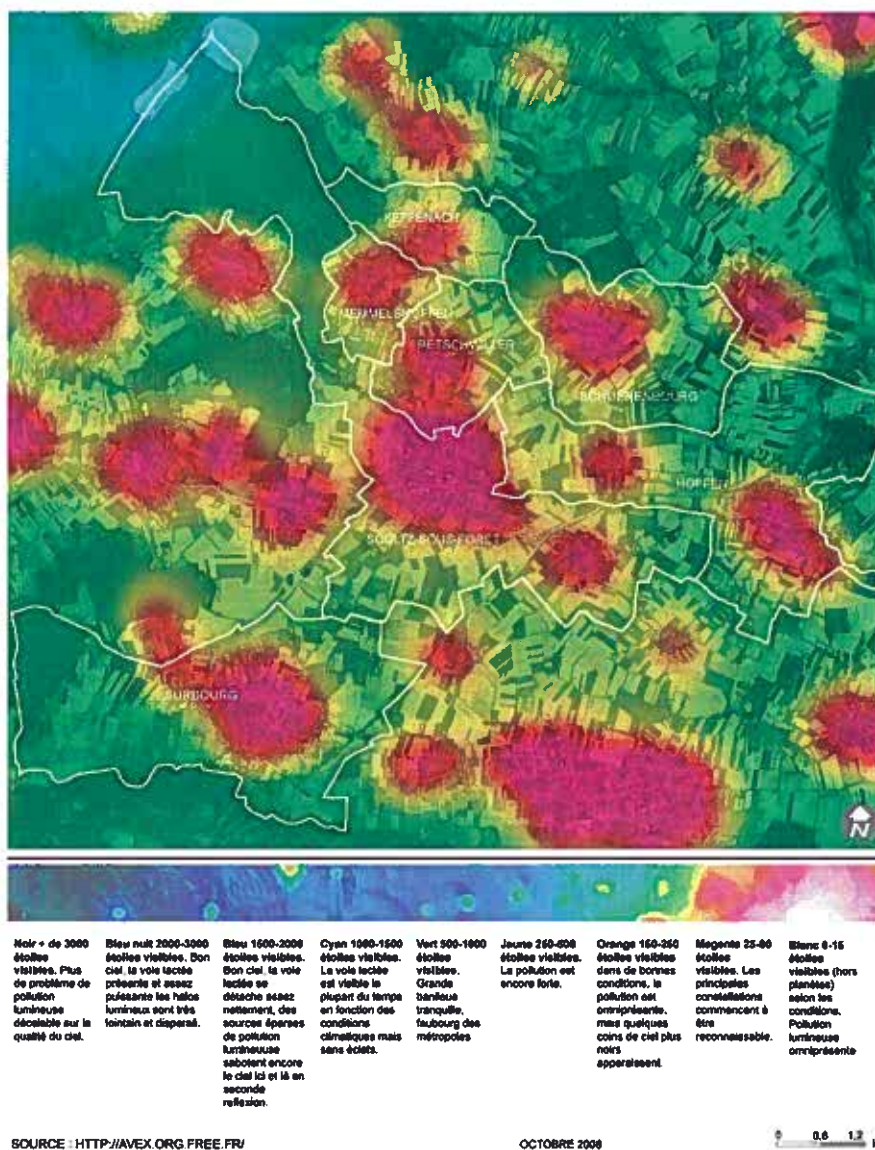


Figure 58 : Carte de la pollution lumineuse sur le territoire intercommunal

La carte de pollution lumineuse permet d'apprécier la densité du bâti et la proximité des zones urbaines les unes par rapport aux autres. Les zones de transition, non bâties entre les noyaux urbains permettent le maintien de coupures et d'espaces non illuminés.

### 4.5.6. Les risques naturels

#### 4.5.6.1. La sismicité

Le décret n°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique classe le territoire du Soultzerland en zone 1a, zone de "sismicité très faible mais non négligeable" où aucune secousse d'intensité supérieure à VIII n'a été observée historiquement, les déformations tectoniques récentes sont de faible ampleur.

#### 4.5.6.2. Les inondations et coulées d'eau boueuse



Figure 59 : Carte de localisation des risques naturels sur le territoire

La majorité des communes du Soultzerland est soumise au risque d'inondation par débordement de cours d'eau. Les communes de Schoenenbourg, Retschwiller sont concernées par des débordements de cours d'eau en secteurs non bâtis, alors que Soultz-Sous-Forêts et Hoffen sont concernées par les zones inondables du Seltzbach en zone non bâtie mais également en zone bâtie. Ces communes ont fait l'objet d'arrêtés préfectoraux pour catastrophe naturelle en 1982 et en 1999.

# Communauté de Communes de Soultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

L'extrémité Sud de la zone bâtie de la commune de Surbourg est concernée par la zone inondable et les coulées d'eau boueuse des bassins versants de la Sauer.

Les changements climatiques, les nouvelles extensions urbaines qui modifient l'occupation du sol et le changement des comportements agricoles, notamment avec une terre nue au début du printemps, expliquent aussi l'apparition de coulées d'eau boueuse qui affectent certaines communes du Soultzerland : Soultz-Sous-Forêts, Keffenach, Leiterswiller, Hoffen, Retschwiller et Memmelshoffen. Des bassins de rétention sont envisagés à la suite d'une étude réalisée dans le cadre du SAGEECE du Seltzbach ; la maîtrise d'œuvre est assurée par le SICTEU.

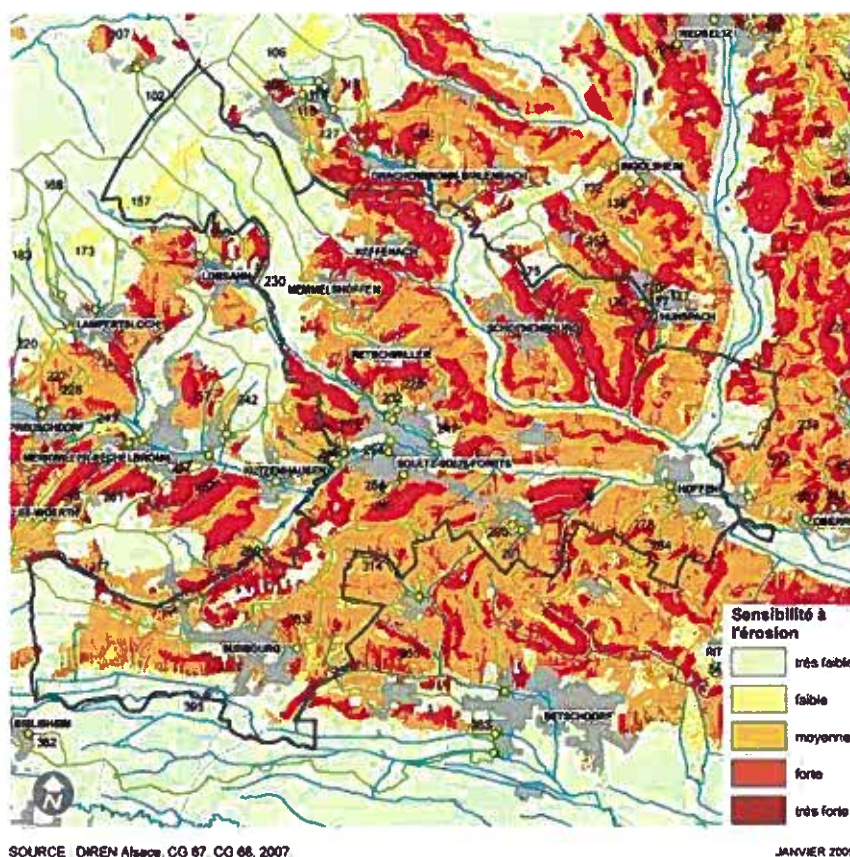


Figure 60 : Carte de répartition de la sensibilité des sols à l'érosion

La sensibilité des sols à l'érosion est déterminée par les types de sols présents, leur occupation ainsi que les pentes de versants.

Sur le territoire du Soultzerland, à l'exception des fonds de vallon et des zones urbanisées, l'ensemble des communes est concerné par une sensibilité moyenne à forte à l'érosion des sols. Aussi, l'occupation agricole des sols joue un rôle très important dans le phénomène de l'érosion, le sens des labours, les occupations du sol permanentes, y compris en saisons hivernale et printanière, sont autant de critères influençant le phénomène d'érosion.

# Communauté de Communes de Soultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

### ↳ **Memmelshoffen**

La commune de Memmelshoffen n'a pas enregistré de coulées de boue sur son territoire en juillet 2009, alors que plusieurs communes du Soultzerland en ont été victimes.

En 2003, des coulées de boue ont eu lieu sur le chemin rural proche du moulin, mais depuis, l'exploitant des terrains a renoncé à les cultiver en champs pour leur redonner leur usage d'origine à savoir des prés.

En 2008, un épisode de coulées de boue a eu lieu sur la RD qui mène à Retschwiller et en direction des maisons rue de Meisenthal, mais aucune cave n'a été inondée. Depuis, une bande enherbée a été mise en place par un agriculteur le long de la rue de Meisenthal, dans sa partie urbanisée, pour l'épargner.



Figure 61: Localisation du phénomène de coulées d'eau boueuse en 2003



### 4.5.7. Les risques anthropiques

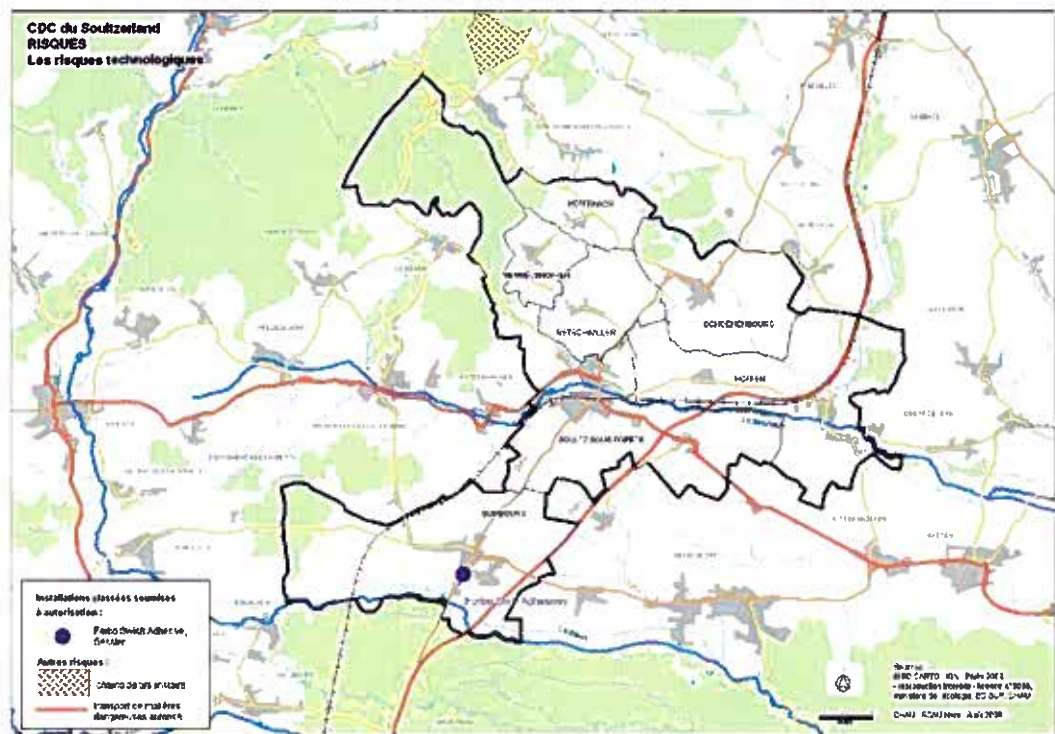


Figure 62 : Carte de localisation des risques technologiques

La loi de 1976 sur les installations classées pour la protection de l'environnement distingue :

- les installations assez dangereuses, soumises à déclaration,
- les installations plus dangereuses, soumises à autorisation,
- les plus dangereuses, dites "installations Seveso", qui sont assujetties à une réglementation spécifique.

# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*

---

Le Sultzerland compte deux établissements soumis à autorisation au titre des installations classées pour l'environnement mais aucune installation Seveso.

	<b>Activités</b>	<b>Localisation</b>
Forbo Helmitin	Fabrication de colles et mastics	Surbourg
Gunther Tools	Travail des métaux, chaudronnerie, poudre	Sultz-Sous-Forêts

*Tableau 56 : Installations soumises à autorisation sur le territoire du Sultzerland*

Les principaux dangers liés aux transports de matières dangereuses sont l'explosion, l'incendie, l'intoxication et une pollution après dispersion dans l'air, l'eau et le sol. Les effets sur les hommes, les biens et l'environnement sont possibles. Toutefois, les accidents très graves pour les personnes sont peu fréquents sur le territoire national.

Les communes concernées par le Transports de Matières Dangereuses sont Hoffen, Sultz-Sous-Forêts et Surbourg.

## **Les installations agricoles classées**

Sur le territoire intercommunal, plusieurs élevages sont soumis à la réglementation des installations classées, essentiellement en raison des nuisances qu'ils provoquent. D'autres installations relèvent du Règlement Sanitaire Départemental.

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

### ✓ Memmelshoffen

La commune de Memmelshoffen abrite une installation d'élevage de volailles qui génère un périmètre de réciprocité de 100 mètres au lieu-dit « Langmatten » au titre des installations classées. Une étable et une bergerie, situées le long de la route départementale qui rejoint Retschwiller, sont soumises au Règlement Sanitaire Départemental, générant un périmètre de réciprocité de 25 mètres.



Figure 63 : Carte des réciprocités agricoles à Memmelshoffen

## 5. Synthèse des enjeux

### 5.1. Synthèse des enjeux intercommunaux

#### **Rechercher un développement mesuré du territoire**

Le Sultzerland est un territoire attractif avec une pression foncière avérée sur l'ensemble des communes-membres.

En adéquation avec leur taille et avec leurs capacités d'accueil, les communes, à l'exception de Sultz-Sous-Forêts, ne sont pas vouées à permettre un développement urbain important.

Une des priorités du territoire sera de privilégier un développement urbain à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes ou à l'aide d'extensions urbaines respectueuses des espaces naturels, agricoles, des contraintes topographiques ou des risques naturels.

La commune de Sultz-Sous-Forêts, en tant que pôle d'équilibre au titre du SCOTAN, est amenée à réfléchir davantage à des objectifs de densification, d'accueil de population supplémentaire, de répartition de nouveaux types d'habitats dans le tissu existant, ce, afin de répondre à ses objectifs de croissance démographique.

Les perspectives démographiques souhaitées sur le territoire du Sultzerland, sont d'atteindre 9 000 habitants environ à l'horizon 2025, dont 4 000 habitants à Sultz-Sous-Forêts.

Le développement des logements sur le territoire du Sultzerland devra favoriser une répartition solidaire des logements aidés ou adaptés afin de favoriser la mixité urbaine, la mixité sociale et la mixité des populations sur l'ensemble du territoire et non pas exclusivement à Sultz-Sous-Forêts.

#### **Tendre vers une amélioration des déplacements sur le territoire**

L'organisation des déplacements est un des enjeux majeurs sur le territoire.

Les axes d'échanges et de circulation existants aujourd'hui sur le territoire sont quasi-exclusivement consacrés à la route. Les axes de circulation douce sont rares ou fragmentés et ne permettent pas un parcours simple et lisible du territoire. Une place plus importante devra être donnée aux déplacements doux et des circuits pourront être identifiés avec des cheminements qui leur seront propres.

Les gares, ou arrêts de bus pourraient se placer en points d'ancrage de la multi-modalité.

# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*

---

Qu'il s'agisse de relier les communes entre elles ou de créer des axes d'échange en secteur déjà bâti, les fonctions du village, les équipements, les services devront être accessibles facilement à pied ou à vélo.

Certains axes, secondaires, voire tertiaires sont aujourd'hui utilisés en tant qu'itinéraires-bis et permettent de décharger le trafic des axes principaux. En revanche, ils engendrent une augmentation des risques et des nuisances sur des infrastructures qui ne sont pas adaptées à ce type de trafic. C'est le cas de nombreux chemins permettant de rejoindre rapidement Sultz-Sous-Forêts, depuis Hermerswiller, depuis Retschwiller...

Afin de répondre à un besoin fort en espaces de stationnement pour les poids lourds, la Communauté de Communes pourra également engager une réflexion sur la mise à disposition de secteurs permettant le stationnement de poids lourds sur le territoire. Cette mise à disposition permettrait un désengorgement des rues soumises à un stationnement de poids lourds sur un espace public souvent inadapté.

## **S'organiser pour répondre à une répartition adaptée des équipements et des activités**

La commune de Sultz-Sous-Forêts, en tant que pôle d'équilibre entre Haguenau et Wissembourg au regard du SCOTAN a vocation à répondre aux besoins de création d'entreprises, d'emplois et de services.

S'il est cohérent de prévoir la création de zones d'activités sur le territoire de Sultz-Sous-Forêts, il est également important de permettre le maintien et le développement des entreprises existantes dans les communes du territoire. Le développement potentiel d'une zone d'activités à Sultz-Sous-Forêts ne doit pas s'opposer à la pérennité des activités réparties dans les autres communes.

Il est également évident que la centralité de Sultz-Sous-Forêts ne devra pas s'opposer au développement ou à l'installation potentielle de services et commerces de proximité dans les autres communes du territoire du Sultzerland.

L'activité agricole tient encore une place importante dans l'économie locale Son maintien voire son développement devront être assurés.

En termes d'équipements et de services, il est évident que chaque commune n'a pas vocation à proposer un degré d'équipement similaire à celui de Sultz-Sous-Forêts. Les équipements simples et à l'échelle de chaque commune pourront être installés et valorisés à l'échelle de chaque commune.

En revanche, les équipements « structurants » n'ont pas vocation à se multiplier sur un territoire donné. La mise en commun permet des économies d'échelle.

# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*

---

## **Prendre en compte l'environnement et les risques naturels**

Qu'il s'agisse de bosquets boisés, de ripisylve, de vergers, de prairies humides ou d'arbres isolés, les éléments naturels encore présents sur le territoire du Sultzerland contribuent fortement à la qualité paysagère du site.

Un des enjeux du territoire est de préserver les corridors écologiques, les zones inondables, les secteurs d'épandage de crues ou d'étalement de coulées de boue afin de maintenir la qualité paysagère existante et de ne pas aggraver les risques naturels déjà existants.

En effet, de nombreux secteurs du territoire sont exposés à un risque naturel aujourd'hui identifié, coulées de boue ou inondation. La réflexion devra porter sur l'ensemble du territoire intercommunal, voire à une échelle plus grande afin de prendre en compte les effets en aval de mesures mises en place en amont à l'échelle du bassin versant.

En termes énergétiques et dans le cadre des réflexions sur l'utilisation des énergies renouvelables, le potentiel géothermique du territoire offre des belles perspectives de valorisation de la ressource. Des dispositions particulières en la matière pourraient accompagner le Plan Local d'Urbanisme et les projets futurs.

## **Prendre en compte les objectifs de préservation du patrimoine**

Les communes du territoire sont dotées d'un patrimoine architectural et paysager important qui contribue fortement à la qualité du cadre de vie des habitants et au potentiel touristique du territoire.

Ce patrimoine fait d'ailleurs, dans certains cas, l'objet d'une protection ou d'une identification pour sa valeur patrimoniale au titre des monuments historiques.

L'enjeu fort de cette préservation du patrimoine n'est pas de mettre sous cloche tout élément d'un village pour sa rareté ou sa valeur mais bien de veiller au maintien d'une cohérence du bâti et de l'intégration des nouveaux projets dans un contexte bâti particulier.

Mais la préservation du patrimoine ne s'applique pas uniquement dans le cadre d'un monument historique ou d'un site inscrit. Elle devra faire partie intégrante des dispositions du PLU afin de garantir le respect de l'existant. L'optimisation visuelle et paysagère, en termes d'insertion des projets dans l'existant devra être privilégiée afin de préserver la qualité urbaine et paysagère encore existante aujourd'hui.

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## 5.2. Perspectives démographiques

### 5.2.1. Evolution probable de la population à l'horizon proche (4 à 5 ans)

L'ensemble des projets actés, ou permis de construire délivrés, permettent d'estimer la population de chaque commune et de l'ensemble de la Communauté de communes à moyen terme, dans les 4 à 5 ans.  
Compte tenu de ces divers projets, la population devrait croître encore sur la Communauté de Communes, de façon variable selon les communes.  
La Communauté de Communes atteindrait **7 700 habitants au moins** d'ici 3 à 4 ans. Soultz-Sous-Forêts représenterait 42% de la population totale.

	Population estimée 2010 / 2012
Hoffen	1280
Keffenach	220
Memmelshoffen	335
Retschwiller	290
Schoenenbourg	680
Soultz-Sous-Forêts	3250
Surbourg	1675
<b>Total Communauté de Communes</b>	<b>7730</b>

Tableau 57 : Estimations d'augmentation de population à court terme

#### ↳ **Memmelshoffen**

Perspectives de développement dans un futur proche (à l'horizon 4 à 5 ans) : 1 seul logement prévu et acté pour le moment. La population totale de Memmelshoffen à l'horizon 2012 s'établirait autour de 330 à 335 habitants.

## **5.2.2. Eléments de prospective : volontés municipales en matière de hausse de la population**

### **↳ Memmelshoffen**

La municipalité souhaite poursuivre une croissance raisonnable de la population. Si on a enregistré 25% de hausse de la population en 20 ans (de 1990 à 2008), pour les 20 prochaines années, elle souhaite rester en dessous des 20% et se rapprocher plutôt des 18%, ce qui porterait la population de Memmelshoffen à moins de 400 habitants à l'horizon 2025 / 2030, le renouvellement urbain participant à hauteur de 30 habitants dans la zone urbaine actuelle.



## 5.3. Synthèse des enjeux communaux

### **Extensions de la commune**

Face à l'étalement urbain de ces dernières années, il est important de définir une enveloppe à l'intérieur de laquelle le développement urbain sera favorisé. Les entrées de la commune y gagneront en identité et lisibilité. Par ailleurs, le comblement des dents creuses en tissu déjà urbanisé pourrait représenter environ 17 habitants.

### **Paysage**

Que l'on se place à l'échelle du paysage communal ou à l'échelle du paysage urbain, la commune est dotée de nombreux atouts paysagers qu'il est important de préserver. Il s'agit notamment de valoriser la ceinture de vergers encore bien présente, le chemin creux de la rue du Stade, les trottoirs enherbés de la rue de Meisenthal ou l'écrin végétal de l'église et de préserver certains arbres significatifs. En zone bâtie, les transparences sur le grand paysage résultant de l'implantation des bâtiments sur les parcelles, présentent l'un des atouts forts de la commune.

### **Patrimoine**

En centre ancien, s'il n'y a pas de bâtiment particulièrement remarquable en soi, c'est la cohérence globale de l'implantation sur la parcelle, avec son rapport bâti / non bâti et sa gestion de la topographie du terrain, qui fait la qualité patrimoniale de la commune.

Il faut également noter l'ensemble remarquable formé par les croix et calvaires qui jalonnent tout le village.

### **Déplacements**

Au niveau intercommunal, l'un des enjeux forts est de relier les communes par des cheminements doux ; dans ce contexte, il serait judicieux de valoriser les liaisons entre la commune et Retschwiller d'une part, Keffenach d'autre part.

A l'échelle de la commune, les bouclages de voies, ou de chemins et sentiers devront également permettre le bon fonctionnement de la commune.

# Communauté de Communes de Soultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

PLU DU SOULTZERLAND  
Mammelshoffen

SCHEMA DE SYNTHESE DES ENJEUX

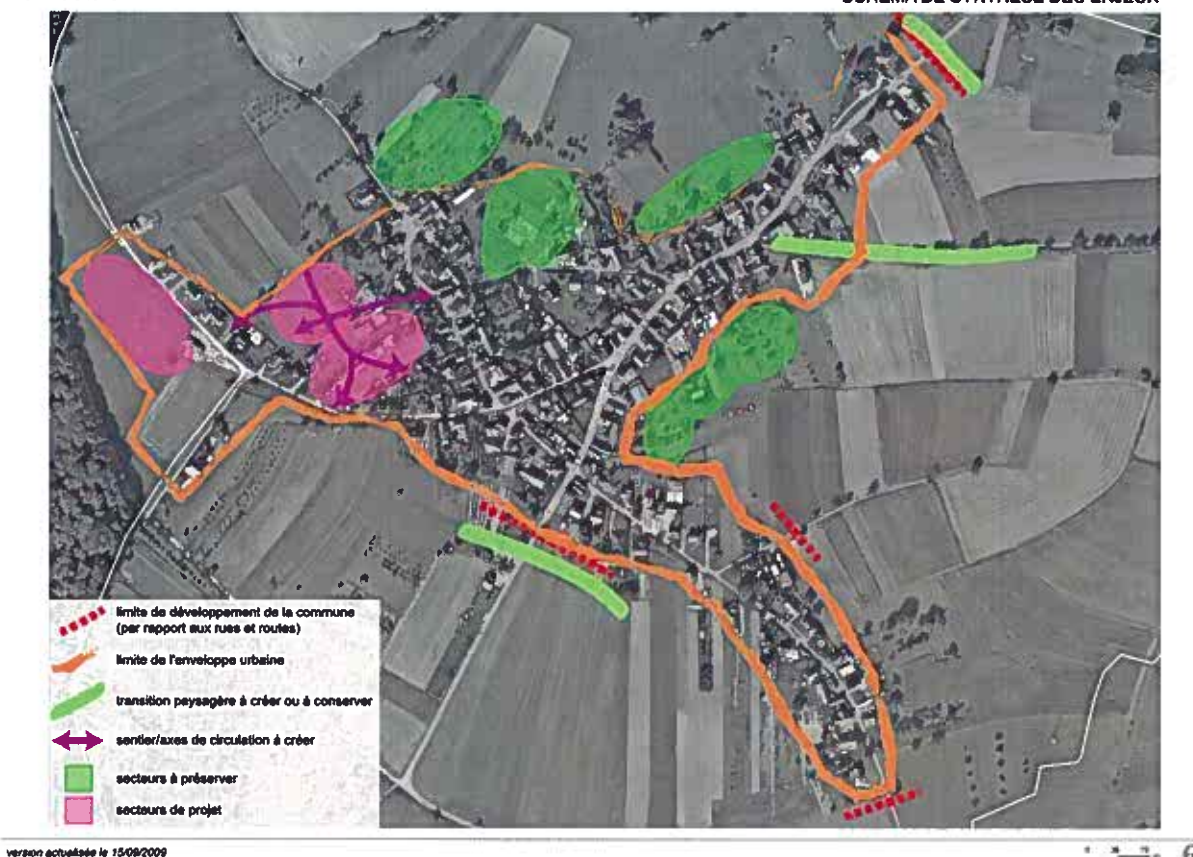


Figure 64: Synthèse des enjeux communaux à Mammelshoffen

# 2

## **Justification des choix retenus**

## 1. Présentation des grands principes retenus

Les principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont les suivantes :

1. Permettre des extensions cohérentes adaptées aux besoins de la commune
2. Préserver le caractère de la commune
3. Préserver la qualité paysagère et l'environnement
4. Rechercher une optimisation des déplacements
5. Encourager le développement des activités et des équipements de façon équilibrée

Ces objectifs ont ensuite été traduits dans les pièces réglementaires sur le plan de zonage, dans le règlement et par des orientations d'aménagement.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme, sur la commune de Memmelshoffen, définit les zones et secteurs suivants :

### **Caractère de la zone U**

### **Zone UA**

La zone UA correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

⇒ La zone UA correspond au centre ancien de la commune de Memmelshoffen et du hameau de Meisenthal. Elle comprend un secteur UAa et un secteur UAb situés à proximité immédiate de l'église et participant à son écrin végétal.

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

---

### **Zone UB**

La zone UB correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

⇒ La zone UB correspond à la partie urbanisée récemment de la commune de Memmelshoffen, reflétant en majorité un bâti isolé sur sa parcelle. Elle comprend un secteur UBa correspondant à une grande dent creuse située en haut du « chemin creux » de la rue du Stade et un secteur UBd qui n'est pas encore desservi par le réseau d'assainissement collectif.

### **Zone UC**

La zone UC correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

⇒ La zone UC correspond à la partie urbanisée entre le centre ancien de Memmelshoffen et le hameau de Meisenthal

### **Zone UE**

La zone UE correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'équipements publics et aux occupations et utilisations qui y sont nécessaires.

⇒ La zone UE correspond à la partie vouée aux équipements (sportifs, de plein-air, église et cimetière) et à leur développement sur la commune de Memmelshoffen.

### **Zone UJ**

La zone UJ correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions et installations complémentaires aux constructions à usage d'habitation.

⇒ La zone UJ correspond à des espaces de jardins, prés et vergers situés souvent en arrière de parcelles bâties sur la commune de Memmelshoffen.

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

---

### ↳ **Zone 1AU**

La zone 1AU correspond à des secteurs naturels à vocation d'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Les équipements existent au droit de la zone.

⇒ La zone 1AU correspond au secteur identifié sur le plan de zonage de la commune de Memmelshoffen.

### ↳ **Zone A**

#### ✓ *Zone AA*

La zone AA correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

#### ✓ *Zone AC*

La zone AC correspond à des secteurs destinés aux exploitations agricoles existantes, à leur extension ou à leur installation dans le cadre du développement de l'activité agricole.

### ↳ **Zone N**

#### ✓ *Zone NA*

La zone NA est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

⇒ Elle comprend un secteur NAa correspondant à la volonté de préserver la trace du Plattenweg.

#### ✓ *Zone NH*

La zone NH est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

⇒ Elle inclut le secteur de l'ancien moulin et le verger-école

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

↳ **Tableau des surfaces de zones<sup>12</sup>**

Intitulé de la zone	Surface concernée (en ha)
<b>Zone U</b>	<b>25.00</b>
UA	9,30
UAa	0,60
UAb	0,30
UB	5.00
UBa	1.00
UBd	0,10
UC	3,40
UE	1,70
UJ	3,60
<b>Zone 1AU</b>	<b>1,20</b>
<b>Zone A</b>	<b>95.70</b>
AA	92,40
AC	3.30
<b>Zone N</b>	<b>59.70</b>
NA	58,50
NAa	0,10
NH	1,10
<b>Total</b>	<b>181,60</b>

<sup>12</sup> Le calcul des surfaces est issu du traitement SIG des fonds de plans cadastraux remis par la Communauté de Communes du Sultzerland

# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*

---

## **Le lexique**

De manière à faciliter la lecture et la compréhension du règlement, un lexique a été défini en première partie du document de règlement. Il définit notamment les questions d'aggravation et de non-aggravation pour les constructions existantes, les corps de ferme, l'extension limitée ou encore le redan et la voie.

Ce lexique est commun à l'ensemble des communes de la Communauté de Communes du Sultzerland.

## **Orientations d'aménagement**

Le PLU de Memmelshoffen comporte des orientations d'aménagement pour la zone d'extension inscrite au plan de zonage.

Les orientations d'aménagement définissent notamment à l'échelle d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'un quartier, l'organisation spatiale, les principaux espaces constructibles, les voies à valoriser ou à créer et les aménagements paysagers.

Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité, c'est à dire que les projets de construction doivent permettre ou prévoir de répondre aux objectifs fixés par ces orientations.

Les orientations d'aménagement sont elles-mêmes en cohérence avec le PADD d'une part et avec le règlement écrit et graphique d'autre part.

## **Emplacements réservés**

Le plan de zonage fait apparaître des emplacements réservés, qui constituent des zones spéciales, susceptibles d'être délimitées par les PLU en application des dispositions du Code de l'Urbanisme. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logement social, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques, relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

## **Les éléments remarquables du paysage**

Identifiés au plan de zonage, ces éléments répondent aux dispositions du code de l'urbanisme. Ils localisent les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.



## **2. Les objectifs poursuivis dans le PADD**

### **2.1. Permettre des extensions cohérentes adaptées aux besoins de la commune**

#### **2.1.1. Respecter les limites de l'enveloppe urbaine**

Comme beaucoup de communes, Memmelshoffen s'est développé ces dernières décennies le long des voies et chemins.

La commune a l'objectif de stopper cette logique d'une époque révolue et de rendre l'enveloppe urbaine plus compacte. Dans ce sens, l'urbanisation linéaire sera stoppée au profit d'une urbanisation plus compacte. Il s'agira notamment de tendre à relier les espaces bâtis entre eux et de gérer les déplacements de façon fonctionnelle.

#### **2.1.2. Permettre la construction sur terrain communal rue du Stade**

L'urbanisation dans ce secteur est justifiée aussi bien par sa maîtrise foncière communale que par sa localisation. En effet, il s'agit d'un secteur relativement proche du centre ancien mais, en l'état, déconnecté, inachevé et peu en relation avec l'échelle villageoise de la commune. Par ailleurs, le développement de ce secteur rentabilisera les réseaux déjà en place sur la rue du Stade.

#### **2.1.3. Combler les dents creuses**

Dans les extensions récentes réalisées de façon diffuse, l'on constate encore un réel potentiel à bâtir que la commune souhaite voir se développer, aussi bien pour des questions de rentabilisation des réseaux, d'économie de foncier, que d'image urbaine à donner en front de rue. L'on constate en particulier que la rue de Meisenthal présente encore un tissu très aéré où une densification est souhaitable.

## 2.2. Préserver le caractère de la commune

### 2.2.1. Préserver l'organisation traditionnelle du centre ancien

Le centre ancien de Memmelshoffen présente, à quelques récentes exceptions près, une cohérence dans l'organisation de son bâti en termes de volumes, d'implantation sur la parcelle ou au regard de la topographie. Les élus souhaitent permettre l'évolution du tissu urbain (nouvelles constructions, réhabilitation de bâtiments existants) mais sans dénaturer le site. Par exemple, le règlement du PLU prendra des dispositions spécifiques, l'instauration du permis de démolir permettra d'anticiper les réflexions, et le conseil des organismes spécialisés apportera une certaine pertinence aux projets.

### 2.2.2. Valoriser l'écrin végétal de l'église

L'église de Memmelshoffen n'est pas située au cœur d'un îlot bâti, entourée de maisons, comme c'est le cas dans la plupart des communes du Sultzerland. Jusqu'à récemment, elle se tenait un peu à l'écart, dans un cadre champêtre qui lui offrait une véritable mise en scène et favorisait une ambiance sereine.

Vue la configuration actuelle, la commune a le souhait de proposer un équilibre entre urbanisation et cadre naturel, notamment en limitant et en réglementant de façon adaptée les possibilités de construire autour de l'église.

### 2.2.3. Préserver les espaces de respirations

La qualité urbaine du village réside principalement dans la qualité de ses espaces libres, privés ou publics, qui offrent un cadre de vie agréable et apprécié des habitants. Les élus souhaitent les valoriser, voire protéger les plus significatifs, mais aussi s'assurer de la bonne intégration paysagère des nouveaux projets.

### 2.2.4. Repérer les éléments remarquables bâtis

Implantés sur terrains privés ou publics, la dizaine de croix et calvaires disséminés sur le ban communal forme un ensemble bâti remarquable qui participe à l'identité de Memmelshoffen. Répertoriés par la Communauté de communes, ils méritent également une attention particulière dans le cadre du PLU.

## 2.3. Préserver la qualité paysagère et l'environnement

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

Les espaces naturels du territoire de Memmelshoffen présentent, au-delà des secteurs cultivés, des ripisylves de qualité le long du Wintzenbaechel et des fossés, mais aussi de vastes prairies sur fond de rideaux arborés. La commune a le souci de respecter ces éléments du grand paysage qui ont un rôle paysager et écologique d'importance : stabilisation des berges, capacité d'infiltration des eaux de ruissellement, biodiversité remarquable, corridor écologique, transition entre les espaces naturels et les espaces bâtis,... L'équilibre entre développement de la commune et préservation de cette richesse naturelle est l'un des objectifs du PLU.

### 2.3.2. Respecter la topographie dans l'implantation des constructions

La topographie est prononcée dans la partie ancienne du village et l'on constate que les anciens en ont tenu compte dans l'urbanisation spontanée de l'époque, créant un paysage urbain riche et varié où le bâti est intégré à la pente naturelle du terrain.

Les constructions plus récentes, telles des modèles types à appliquer, sont bien souvent moins heureuses de ce point de vue. La commune a maintenant le souci de veiller à une meilleure intégration des futurs aménagements, éventuellement en s'inspirant des principes d'implantation traditionnelle.

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

La commune de Memmelshoffen est installée sur le versant Nord-Est descendant sur le Wintzenbaechel. Aussi la gestion de l'eau, notamment les eaux de ruissellement, est une question importante à traiter, de même que le respect du tracé du réseau hydrographique existant.

Au sein de l'urbanisation, des efforts de limitation de l'imperméabilisation des sols seront mis en place pour les nouveaux projets.

## **2.3.4. Eviter le mitage du paysage**

L'impact des bâtiments isolés, construits en zones naturelles ouvertes, peut être très dommageable pour le paysage du fait de leur implantation, leur volume ou même leur couleur. La commune a comme objectif de favoriser le traitement paysager de ces constructions, notamment en limitant les possibilités d'implantation sur le territoire et en réglementant les gabarits, aspects extérieurs et plantations.

## **2.3.5. Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables**

Le développement et l'utilisation des énergies renouvelables est un élément dont la prise en compte est incontournable dans la réflexion du développement communal durable. Il est en effet indispensable que les principes d'économie d'énergie et d'optimisation énergétique soient au cœur des projets d'urbanisation pour la commune.

## **2.4. Rechercher une optimisation des déplacements**

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

Les extensions linéaires le long des voies de ces dernières décennies ont impliqué l'allongement du linéaire de cheminement. La commune souhaite inverser la tendance et se rapprocher de la logique en boucles du réseau du centre ancien. Dans la mesure du possible, les projets dans les extensions urbaines chercheront à boucler les voies nouvelles et à se raccorder sur le réseau viaire existant afin de créer une unité de fonctionnement, au moins pour piétons et cyclistes.

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

Cette réflexion sur l'adéquation entre type de circulation et type d'aménagement de voie à mettre en place tient une place importante à Memmelshoffen qui vit à deux vitesses : celle, excessive, sur la rue principale et celle, plus sereine sur toutes les autres voies du village où c'est le piéton qui s'impose encore. La réflexion sur les formes, les structures de la voie ainsi que les aménagements paysagers à prévoir, représentent un bon moyen de gérer la question de la sécurité routière.

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## 2.4.3. Valoriser les cheminements doux entre communes du Soultzerland

Dans un esprit intercommunal, la commune souhaite favoriser les liaisons pédestres et cyclistes avec ses voisines. Positionnée entre Keffenach et Retschwiller avec lesquelles elle entretient des partenariats notamment sur le plan scolaire, elle souhaite réfléchir, identifier, valoriser les supports de cheminement doux existant.

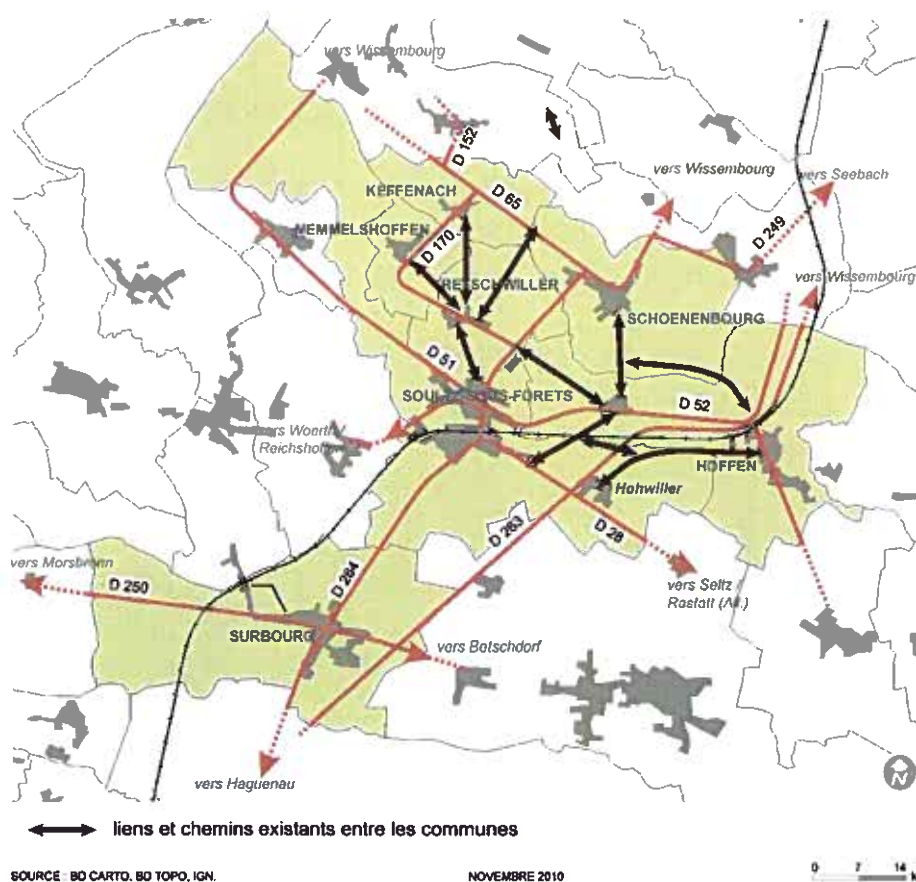


Figure 65: Schéma des supports de cheminements doux à l'échelle intercommunale

# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation*

---

## **2.5. Encourager le développement des activités et des équipements de façon équilibrée**

### **2.5.1. Permettre le maintien, voire le développement, de l'activité agricole**

Le territoire communal est marqué de manière importante par l'activité agricole, encore présente et active. Deux exploitations agricoles professionnelles sont installées sur le ban communal dont l'une est classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), générant un périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres.

La commune a pour objectif le développement des activités existantes, et se laisse la possibilité de permettre la réalisation d'autres projets à caractère agricole sur son territoire.

### **2.5.2. Prévoir le développement d'activités sur la commune**

Les activités existantes sur la commune sont actuellement installées au sein de la zone urbaine et ne posent pas de difficultés particulières. La commune souhaite pouvoir répondre aux besoins des petites activités sur son territoire.

En cas de recherche d'implantation d'activités plus importantes, la commune orientera le pétitionnaire vers la zone d'activité intercommunale développée sur la commune de Sultz sous Forêts.

### **2.5.3. Permettre une optimisation du développement et de l'entretien des équipements**

La commune possède déjà des équipements collectifs, support d'une vie sociale à l'échelle d'un village.

En parallèle, le potentiel de développement dans le cadre d'action et de collaboration intercommunale est à préserver, de manière à optimiser et faciliter la mise en commun des frais de fonctionnement et d'investissement.

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

L'accès aux nouvelles techniques de l'information et de la communication sur le territoire est une clé d'entrée et d'attractivité d'une commune.

Les élus souhaitent ainsi permettre la mise en place d'équipements complémentaires pour faciliter ces outils.

## 3. La traduction règlementaire de ces objectifs

### 3.1. Les choix retenus pour la zone U

#### 3.1.1. La zone UA

##### *La définition des limites de la zone UA*

La zone urbaine UA a été définie au plan de zonage afin d'intégrer l'ensemble des constructions existantes ainsi que les terrains actuellement constructibles, même s'ils sont non bâtis.

La zone UA correspond à l'urbanisation ancienne de Memmelshoffen. Elle présente une grande nappe relativement compacte mais qui est « entamée » par le secteur perché au dessus du chemin creux (rue du Stade).

Elle comprend des secteurs UAa et UAb dont les dispositions ont pour objectif de préserver l'écrin végétal de l'église.

L'ensemble des ilots, clairement délimités par les rues, est compris dans la zone UA. Pour la partie en limite d'urbanisation, la profondeur constructible résulte de deux logiques.

- elle suit la limite des parcelles sur lesquelles le bâti est implanté,
- elle intègre une distance d'environ 40 mètres depuis la voie dans le cas de parcelles en longueur. Certaines exceptions viennent cependant ajuster ce principe :
  - cette profondeur peut localement être allongée pour englober des constructions existantes implantées au-delà,
  - cette profondeur peut localement être adaptée, par une reprise du tracé de la profondeur de la parcelle voisine dans le but d'assurer une cohérence du tracé de la zone UA.

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## ↳ Le contenu du règlement de la zone UA

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Interdiction nouvelles exploitations agricoles ou constructions agricoles aggravant les distances d'éloignement	Préserver une activité agricole compatible avec la proximité d'habitations à l'intérieur du village.
	Interdiction d'implanter des activités industrielles, des véhicules hors d'usage, des terrains de camping	Préserver le caractère de village
	Les éléments remarquables du paysage doivent être préservés.	Veiller au maintien des éléments patrimoniaux et végétaux caractéristiques de la commune
3	L'accès doit présenter une largeur minimale de 3 mètres	Veiller à ce que chaque terrain dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle
	Les voies en impasse de plus de 40m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire.
	Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, la largeur minimale des nouvelles voies est de 4 mètres. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ou d'une servitude inscrite par acte notarié	Garantir la bonne desserte des constructions, y compris lorsque les voies sont privées
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire. Les eaux pluviales peuvent être stockées et infiltrées sur la parcelle. Les branchements privés doivent être enterrés même si les lignes publiques ne le sont pas	Répondre aux impératifs de salubrité publique, de qualité des eaux et de l'environnement. Gérer les eaux pluviales sur la parcelle pour éviter de surcharger les réseaux publics Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes ; respecter les orientations de la charte du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord.



# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
6	Un des bâtiments au moins doit être édifié à une distance comprise entre 0 et 2 mètres. L'accès aux constructions en première ligne sera nécessairement latéral. Le bâtiment situé en première ligne sera implanté avec pignon sur rue, selon l'implantation traditionnelle.	Respecter l'implantation traditionnelle du bâti en centre ancien.
	Les petites constructions ne pourront s'implanter que s'il existe déjà une construction majeure sur l'unité foncière	Garantir un paysage urbain cohérent et favoriser une bonne gestion de la consommation du foncier
	Les redans doivent être respectés.	Respecter la logique d'implantation des bâtiments par rapport au parcellaire
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite latérale ou en respectant un recul minimal de 2m	Favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace tout en maintenant l'aspect du village
	Les légers reculs sont autorisés	Maintenir la tradition locale des Schlupfs.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement de fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
8	En cas d'implantation de plusieurs bâtiments, ils devront respecter les principes d'implantation rappelant la forme traditionnelle des corps de ferme	Respecter l'implantation traditionnelle du bâti en centre ancien.
9	L'emprise au sol maximale cumulée est fixée à 70% de l'unité foncière incluse dans la zone UA et ses secteurs.	Permettre la densité de bâti sur la parcelle tout en maintenant le caractère rural et l'aspect village.

# Communauté de Communes de Soutzterland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
10	La hauteur maximale est fixée à 6,50m à l'égout et à l'acrotère et à 12m au faitage à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction	Autoriser les constructions dans les hauteurs existantes dans le tissu urbain actuel et favoriser leur insertion dans le site, notamment par rapport à la topographie existante.
11	Les façades doivent être recouvertes d'enduits ou de matériaux conçus pour rester apparents et les toitures à pans seront de teinte rouge, brune ou noire et non vernissées.	Respecter les caractéristiques du bâti existant, y compris dans la couleur des toitures
	Les toitures principales à pans devront respecter une pente 45/ 52°; l'orientation des faitages devra respecter les principes d'implantation rappelant les corps de ferme. Les toitures terrasses pourront être créées soit en 2 <sup>ème</sup> ligne, soit sur la partie arrière de la construction. Les constructions sur limite séparative ou en léger recul inférieures à 3m de large pourront n'avoir qu'un seul pan.	Respecter les caractéristiques du bâti traditionnel en permettant l'introduction d'une certaine souplesse architecturale
	Les clôtures sont limitées à 1,70m en limite d'emprise publique et 2m en limite séparative Les murs pleins, hors soutènements, ne peuvent dépasser 0,80m. et au dessus, les clôtures opaques sont interdites	Permettre à chacun de clôturer sa parcelle mais respecter en centre ancien les caractéristiques du Soutzterland, à savoir une certaine transparence sur l'espace privé depuis l'espace public.
12	Tout remblai devra respecter le sens de la pente du terrain naturel. Les buttes contre les constructions sont limitées à une altitude de 70cm d'altitude par rapport au terrain naturel	Favoriser le libre écoulement des eaux de ruissellement ; ne pas dénaturer le site ; limiter l'impact paysager des buttes contre les constructions
	Le stationnement doit se faire en-dehors de l'espace public. Les normes de stationnement sont fixées en fonction de la SHON, y compris pour les réhabilitations de bâtiments existants ne créant pas de SHON supplémentaire. Une place de stationnement est comptabilisée si elle possède un accès indépendant.	Imposer une gestion optimale du stationnement sur l'espace privé, y compris dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants. Eviter le stationnement sur l'espace public.
	Au-delà de 2 places de stationnement, les surfaces supplémentaires devront rester perméables aux eaux pluviales	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
13	Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés	Assurer des abords qualitatifs au bâti
	70% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales, dont la moitié devra être végétalisée.	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ; respecter l'aspect rural du village
	Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées	Eviter les haies monospécifiques, non traditionnelles, et portant un impact négatif dans le paysage
	Les éléments remarquables du paysage doivent être préservés.	Veiller au maintien des arbres remarquables de la commune

## ↳ Dispositions spécifiques aux secteurs UAa et UAb

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
6	Toute construction doit être édifée à une distance comprise entre 10 et 12m pour le secteur UAa et à une distance de 30 m pour le secteur UAb	Préserver l'écrin végétal de l'église tout en permettant de continuer l'urbanisation commencée dans ce secteur
13	L'espace, compris entre la limite d'emprise publique et les constructions, devra être largement végétalisé, de façon à créer un rideau végétal (arbres, arbustes, ...). L'allée d'accès aux bâtiments est limitée en largeur.	Préserver et renforcer l'écrin végétal de l'église par des plantations

### 3.1.2. La zone UB

#### ↳ La définition des limites de la zone UB

La zone urbaine UB a été définie au plan de zonage afin d'intégrer l'ensemble des constructions existantes de caractère récent, ainsi que les terrains actuellement constructibles, même s'ils sont non bâtis.

La zone UB correspond essentiellement à du bâti isolé sur sa parcelle qui résulte d'une urbanisation en diffus.

Juxtaposée à la zone UA, elle s'étire en entrées de commune le long de la départementale et de la rue du Stade.

Elle comprend un secteur UBa correspondant à la dent creuse située au dessus du chemin creux dont la qualité du site est à préserver et un secteur UBd correspondant à un terrain actuellement non desservi par l'assainissement collectif.

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

En général, la profondeur constructible résulte de deux logiques :

- elle suit la limite des parcelles sur lesquelles le bâti est implanté,
- elle intègre une distance d'environ 40 mètres depuis la voie dans le cas de parcelles en longueur. Cependant, cette profondeur peut localement être adaptée, par une reprise de la profondeur du tracé sur la parcelle voisine, dans le but d'assurer une cohérence du tracé de la zone UB.

Le secteur UBa quant à lui comprend toute la dent creuse.

## ↳ Le contenu du règlement de la zone UB

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Interdiction nouvelles exploitations agricoles ou constructions agricoles aggravant les distances d'éloignement	Préserver une activité agricole compatible avec la proximité d'habitations à l'intérieur du village.
	Interdiction d'implanter des activités industrielles, des véhicules hors d'usage, des terrains de camping	Préserver le caractère de village
	Les éléments remarquables du paysage doivent être préservés.	Veiller au maintien des éléments patrimoniaux et végétaux caractéristiques de la commune
3	L'accès doit présenter une largeur minimale de 3 mètres	Veiller à ce que chaque terrain dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle
	Les voies en impasse de plus de 40m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire.
	Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, la largeur minimale des voies est de 4 mètres. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ou d'une servitude inscrite par acte notarié	Garantir la bonne desserte des constructions, y compris lorsque les voies sont privées
	En respect des dispositions inscrites sur le plan de zonage, les accès sur la rue du Stade sont interdits sur certains segments. La largeur maximale de l'accès autorisé sur la parcelle 6 est de 4 mètres, en contigu de la parcelle 347.	Concilier urbanisation et préservation du chemin creux, l'un des plus beaux du Sultzerland.

# Communauté de Communes de Soultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
4	<p>Le branchement aux réseaux publics est obligatoire.</p> <p>Les eaux pluviales peuvent être stockées et infiltrées sur la parcelle.</p> <p>Les branchements privés doivent être enterrés même si les lignes publiques ne le sont pas</p>	<p>Répondre aux impératifs de salubrité publique, de qualité des eaux et de l'environnement.</p> <p>Gérer les eaux pluviales sur la parcelle pour éviter de surcharger les réseaux publics</p> <p>Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes ; respecter les orientations de la charte du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord.</p>
6	Les constructions majeures devront respecter un recul maximum compris entre 3 et 7m....	Respecter la cohérence d'implantation pour les constructions majeures ; laisser plus de marge pour les petites constructions
	... sauf dispositions d'implantation inscrites au plan de zonage	Dans un souci de cohérence paysagère, imposer un recul des constructions par rapport à la voie ; en particulier réduire l'impact paysager des bâtiments sur le chemin creux
	Les redans doivent être respectés.	Respecter la logique d'implantation des bâtiments par rapport au parcellaire
	Les petites constructions ne pourront s'implanter que s'il existe déjà une construction majeure sur l'unité foncière	Garantir un paysage urbain cohérent et favoriser une bonne gestion de la consommation du foncier
	Les façades implantées à l'alignement des voies ne disposeront d'aucune issue pour les véhicules donnant directement sur la voie publique	Veiller à la sécurité
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite latérale sur une longueur maximale de 12m ou en léger recul ou à une distance minimale de 3m	Reprendre le règlement national de l'urbanisme mais aussi favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace tout en maintenant l'aspect du village
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement de fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol maximale cumulée est fixée à 60% de l'unité foncière incluse dans la zone UB.	Permettre la densité de bâti sur la parcelle tout en maintenant le caractère rural et l'aspect village.

# Communauté de Communes de Soutzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
10	La hauteur maximale est fixée à 6m à l'égout et à l'acrotère et à 12m au faitage à partir du niveau de la rue	Autoriser les constructions dans les hauteurs se rapprochant de celles du centre ancien afin de favoriser la densification. Au regard du fort recul possible pour l'implantation par rapport à la voie et de la topographie très prononcée dans certains secteurs de la zone UB, prendre comme référence la rue et non pas le niveau moyen du terrain afin de favoriser l'insertion des bâtiments dans le site
11	Les façades doivent être recouvertes d'enduits ou de matériaux conçus pour rester apparents ; les couleurs vives sont interdites. Les toitures à pans seront de teinte rouge, brune ou noire et non vernissées.	Respecter les caractéristiques du bâti existant, y compris dans la couleur des toitures. Veiller à la cohérence des couleurs dans les façades de bâtiment.
	Les clôtures sont limitées à 1,70m en limite d'emprise publique et 2m en limite séparative Les murs pleins, hors soutènements, ne peuvent dépasser 0,80m.	Permettre à chacun de clôturer sa parcelle mais limiter la hauteur des murs pleins pour limiter l'opacité des clôtures afin de respecter une des caractéristiques du Soutzerland, à savoir une certaine transparence sur l'espace privé depuis l'espace public.
	Dispositions spécifiques à la rue du Stade : sur les segments de voie, inscrits au plan de zonage, où les accès sont interdits, les clôtures devront être constituées en grillage à larges mailles, de couleur sombre, de manière à paraître transparentes au maximum.	Autoriser la construction des terrains, mais réduire l'impact paysager des constructions sur le chemin creux
	Tout remblai devra respecter le sens de la pente du terrain naturel ; en cas de buttes contre les constructions, elles ne pourront être supérieures à 0,70 m d'altitude	Favoriser le libre écoulement des eaux de ruissellement ; ne pas dénaturer le site ; limiter l'impact paysager des buttes contre les constructions

# Communauté de Communes de Soutzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
12	Le stationnement doit se faire en-dehors de l'espace public. Les normes de stationnement sont fixées en fonction de la SHON. Une place de stationnement est comptabilisée si elle possède un accès indépendant.	Imposer une gestion optimale du stationnement sur l'espace privé. Eviter le stationnement sur l'espace public.
	Au-delà de 2 places de stationnement, les surfaces supplémentaires devront rester perméables aux eaux pluviales	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle
13	Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés (au moins 3 arbres)	Assurer des abords qualitatifs au bâti ; éviter une ambiance trop minérale dans la zone UB
	70% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales dont la moitié devra être végétalisée.	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ; respecter l'aspect rural du village
	Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées	Eviter les haies monospécifiques, non traditionnelles, et portant un impact négatif dans le paysage
	Dispositions spécifiques à la rue du Stade : sur les segments de voie, inscrits au plan de zonage, où les accès sont interdits, l'espace libre de construction entre la rue du Stade et le recul des constructions imposé devra rester perméable aux eaux de ruissellement et les arbres existants devront être préservés et renforcés par une plantation d'arbres à hautes ou moyennes tiges, avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques, plantés de façon non alignée.	Autoriser la construction des terrains, mais réduire l'impact paysager des bâtiments sur le chemin creux
	Les éléments remarquables du paysage doivent être préservés.	Veiller au maintien des arbres remarquables de la commune

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## Dispositions spécifiques au secteur UBa

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
4	Les ordures ménagères devront être rapportées à la rue du Stade	Permettre l'urbanisation du secteur qui est enclavé, mais sans surcoût pour la collectivité
6	Toute construction doit respecter un recul de 25 m par rapport à l'axe de la rue du Stade	Autoriser la construction des terrains, mais réduire l'impact paysager des bâtiments sur le chemin creux
	Les constructions en première ligne doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 m	Créer et respecter un certain ordonnancement par rapport à la voie
	Elles peuvent également se placer à une distance permettant l'optimisation de l'orientation par rapport aux objectifs énergétiques	Proposer une souplesse dans l'ordonnancement des constructions pour permettre l'optimisation énergétique des bâtiments
	Les petites constructions ne pourront s'implanter que s'il existe déjà une construction majeure sur l'unité foncière	Garantir un paysage urbain cohérent et favoriser une bonne gestion de la consommation du foncier
10	En secteur Uba : la voie de desserte à l'intérieur du secteur est la référence.	Adapter la référence à la configuration topographique du secteur

## Dispositions spécifiques au secteur Ubd

Le recours à l'assainissement individuel est autorisé. Lorsque les équipements en assainissement collectif auront été mis en place par la collectivité, le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire.



### 3.1.3. La zone UC

#### ↳ La définition des limites de la zone UC

La zone urbaine UC a été définie au plan de zonage afin d'intégrer l'ensemble des constructions existantes de caractère récent, ainsi que les terrains actuellement constructibles, même s'ils sont non bâtis.

La zone UC correspond essentiellement à du bâti isolé sur sa parcelle qui résulte d'une urbanisation en diffus installée entre le centre ancien et le hameau de Meisenthal.

De par l'implantation du bâti sur son parcellaire en lanières, elle correspond à une zone identifiée pour elle, différente de la zone UB. Elle n'est pas accompagnée de zone UJ, comme en UA et UB, du fait de sa plus grande profondeur ; par contre, des dispositions spécifiques quant à la constructibilité sont prises au-delà d'une profondeur de 40 mètres pour conserver l'équité entre les zones et la cohérence d'ensemble sur le village.

En général, la profondeur constructible résulte de deux logiques :

- elle suit la limite des parcelles sur lesquelles le bâti est implanté,
- elle intègre une distance d'environ 50 mètres depuis la voie dans le cas de parcelles en longueur. Certaines exceptions viennent cependant ajuster ce principe :
  - cette profondeur peut localement être allongée pour englober des constructions existantes implantées au-delà,
  - cette profondeur peut localement être adaptée, par une reprise de la profondeur du tracé sur la parcelle voisine, dans le but d'assurer une cohérence du tracé de la zone UC.

#### ↳ Le contenu du règlement de la zone UC

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Interdiction nouvelles exploitations agricoles ou constructions agricoles aggravant les distances d'éloignement	Préserver une activité agricole compatible avec la proximité d'habitations à l'intérieur du village.
	interdiction d'implanter des activités industrielles, des véhicules hors d'usage, des terrains de camping	Préserver le caractère de village
	Les éléments remarquables du paysage doivent être préservés.	Veiller au maintien des éléments patrimoniaux et végétaux caractéristiques de la commune

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN

### Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
3	L'accès doit présenter une largeur minimale de 3 mètres	Veiller à ce que chaque terrain dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle
	Les voies en impasse de plus de 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire.
	Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, la largeur minimale des voies est de 4 mètres. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ou d'une servitude inscrite par acte notarié	Garantir la bonne desserte des constructions, y compris lorsque les voies sont privées
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire. Les eaux pluviales peuvent être stockées et infiltrées sur la parcelle. Les branchements privés doivent être enterrés même si les lignes publiques ne le sont pas	Répondre aux impératifs de salubrité publique, de qualité des eaux et de l'environnement. Gérer les eaux pluviales sur la parcelle pour éviter de surcharger les réseaux publics Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes ; respecter les orientations de la charte du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord.
6	L'implantation des constructions est nécessairement en redans	Respecter la logique d'implantation des bâtiments par rapport au parcellaire
	Les constructions majeures devront respecter un recul maximum compris entre 4 et 10 m	Respecter la cohérence d'implantation pour les constructions majeures ; laisser plus de marge pour les petites constructions
	Les petites constructions ne pourront s'implanter que s'il existe déjà une construction majeure sur l'unité foncière	Garantir un paysage urbain cohérent et favoriser une bonne gestion de la consommation du foncier
	Les façades implantées à l'alignement des voies ne disposeront d'aucune issue pour les véhicules donnant directement sur la voie publique	Veiller à la sécurité

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite latérale sur une longueur maximale de 12 m ou en léger recul ou à une distance minimale de 3 m	Reprendre le règlement national de l'urbanisme mais aussi favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace tout en maintenant l'aspect du village
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement de fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol maximale cumulée est fixée à 60% de l'unité foncière incluse dans la zone UC	Permettre la densité de bâti sur la parcelle tout en maintenant le caractère rural et l'aspect village.
	Au-delà d'une profondeur de 40 m depuis la limite d'emprise publique, l'emprise au sol est limitée à 50 m <sup>2</sup> pour les piscines et 20 m <sup>2</sup> pour toute autre constructions	Limiter l'emprise au sol des constructions en limite d'enveloppe urbaine pour limiter l'impact paysager
10	La hauteur maximale est fixée à 6 m à l'égout et à l'acrotère et à 12 m au faitage à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction	Autoriser les constructions dans les hauteurs se rapprochant de celles du centre ancien afin de favoriser la densification et favoriser leur insertion dans le site, notamment par rapport à la topographie existante.
	Au-delà d'une profondeur de 40m depuis la limite d'emprise publique, la hauteur est limitée à 2,50 m à l'égout ou l'acrotère et 5m au faitage	Limiter la hauteur des constructions en limite d'enveloppe urbaine pour limiter l'impact paysager

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
11	Les façades doivent être recouvertes d'enduits ou de matériaux conçus pour rester apparents ; les couleurs vives sont interdites. Les toitures à pans seront de teinte rouge, brune ou noire et non vernissées.	Respecter les caractéristiques du bâti existant, y compris dans la couleur des toitures. Veiller à la cohérence des couleurs dans les façades de bâtiment.
	Les clôtures sont limitées à 1,70m en limite d'emprise publique et 2m en limite séparative Les murs pleins, hors soutènements, ne peuvent dépasser 0,80 m.	Permettre à chacun de clôturer sa parcelle mais limiter la hauteur des murs pleins pour limiter l'opacité des clôtures afin de respecter une des caractéristiques du Sultzerland, à savoir une certaine transparence sur l'espace privé depuis l'espace public.
	Tout remblai devra respecter le sens de la pente du terrain naturel ; en cas de buttes contre les constructions, elles ne pourront être supérieures à 0,70 m d'altitude	Favoriser le libre écoulement des eaux de ruissellement ; ne pas dénaturer le site ; limiter l'impact paysager des buttes contre les constructions
12	Le stationnement doit se faire en-dehors de l'espace public. Les normes de stationnement sont fixées en fonction de la SHON. Une place de stationnement est comptabilisée si elle possède un accès indépendant.	Imposer une gestion optimale du stationnement sur l'espace privé. Eviter le stationnement sur l'espace public.
	Au-delà de 2 places de stationnement, les surfaces supplémentaires devront rester perméables aux eaux pluviales	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle
13	Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés (au moins 3 arbres)	Assurer des abords qualitatifs au bâti ; éviter une ambiance trop minérale dans la zone UC
	70% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales dont la moitié devra être végétalisée.	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ; respecter l'aspect rural du village
	Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées	Eviter les haies monospécifiques, non traditionnelles, et portant un impact négatif dans le paysage
	Les éléments remarquables du paysage doivent être préservés.	Veiller au maintien des arbres remarquables de la commune

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## 3.1.4. La zone UE

### ↳ La définition des limites de la zone UE

La zone UE intègre les parcelles concernées par les équipements de la commune ainsi que les terrains destinés à leur développement.  
Ils correspondent à la zone de loisirs et sportive de la rue du Stade et aux terrains d'assise de l'église et du cimetière.

### ↳ Les orientations d'aménagement de la zone UE

Les orientations d'aménagement définies pour la zone UE ont pour objet d'optimiser l'organisation future du secteur de développement en définissant ses principes structurants selon la volonté communale.

Pour donner une cohérence à l'ensemble du quartier, les orientations concernent à la fois la zone UE et la zone AU à vocation principale d'habitat. L'opération devra répondre à différents enjeux comme l'identité de ce secteur pour le moment hétérogène et pas à l'échelle humaine, la connexion au reste du village par un traitement approprié au regard du chemin creux et l'intégration paysagère à l'environnement vert. D'autre part, la gestion du stationnement et la qualité des espaces publics doivent venir compléter la réflexion. Enfin, la problématique des eaux de ruissellement à une échelle beaucoup plus large devra être posée en aval des études.

### ↳ Le contenu du règlement de la zone UE

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Autorisation des constructions et installations à usage d'équipements	Garantir la faisabilité des équipements sur la zone.
	Interdiction d'implanter des activités industrielles, des habitations, activités de commerces, de nouvelles exploitations agricoles, des véhicules hors d'usage, des terrains de camping	
3	L'accès doit présenter une largeur minimale de 3 mètres	Veiller à ce que le terrain des équipements dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle
	Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire.

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
	Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ou d'une servitude inscrite par acte notarié	Garantir la bonne desserte des constructions, y compris lorsque les voies sont privées
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire. Les eaux pluviales peuvent être stockées et infiltrées sur la parcelle. Les branchements privés doivent être enterrés même si les lignes publiques ne le sont pas	Répondre aux impératifs de salubrité publique, de qualité des eaux et de l'environnement. Gérer les eaux pluviales sur la parcelle pour éviter de surcharger les réseaux publics Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes ; respecter les orientations de la charte du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord.
6	Toute nouvelle construction doit être édifiée à une distance comprise entre 0 et 15m	Gérer la consommation d'espace et éviter l'éparpillement, en particulier dans la relativement vaste zone Rue du stade
7	Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 m	Favoriser l'aménagement paysager des abords ; respecter le cadre vert de la zone
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
10	La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel et est limitée à 6 m à l'égout ou l'acrotère et 12 m au faitage	Favoriser l'insertion des constructions dans le site ; reprendre des hauteurs semblables aux zones UA et UB voisines.
11	Les façades doivent être recouvertes d'enduits ou de matériaux conçus pour rester apparents ; les couleurs vives sont interdites. Les toitures à pans seront de teinte rouge, brune ou noire et non vernissées.	Respecter les caractéristiques du bâti existant, y compris dans la couleur des toitures.
	Les clôtures sont limitées à 1,70 m en limite d'emprise publique et 2m en limite séparative Les murs pleins, hors soutènements, ne peuvent dépasser 0,80 m.	Garder la possibilité d'ouverture vers l'espace public tout en permettant une clôture sécurisée

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

---

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
12	Les normes le stationnement doit se faire en-dehors de l'espace public en correspondant aux besoins du projet. Au delà de deux places de stationnement extérieur, les surfaces supplémentaires doivent rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter le stationnement sur l'espace public. Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle
13	Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés (arbres à hautes et moyennes tiges, à feuilles caduques)	Assurer des abords qualitatifs au bâti ; respecter le cadre vert de la zone de loisirs
	70% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales.	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle
	Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées	Eviter les haies monospécifiques, non traditionnelles, et portant un impact négatif dans le paysage

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## 3.1.5. La zone UJ

### ↳ La définition des limites de la zone UJ

La zone UJ correspond à des espaces de jardins, prés ou vergers situés dans le prolongement de certains secteurs des zones UA et UB.

Elle a pour objectif de préserver ces espaces verts en limitant la constructibilité des terrains et de maintenir un écran végétal de transition entre l'espace bâti et les espaces naturels et agricoles, mais elle permet la construction de piscines jusqu'à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La zone UJ est toujours située dans le prolongement des zones UA ou UB, perpendiculairement à la rue. Elle suit les limites parcellaires ou a une profondeur d'environ 20 mètres, le tout modulé par la recherche d'une cohérence d'ensemble du tracé des secteurs et par l'intégration de bâtiments déjà existant.

### ↳ Le contenu du règlement de la zone UJ

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Interdiction d'implanter des constructions ou installations destinées à l'activité	Préserver le caractère de village
	Interdiction nouvelles constructions agricoles	Respecter la vocation de la zone
	Les constructions autorisées doivent présenter une emprise maximale de 30 m <sup>2</sup> et une hauteur maximale de 2,50 m à l'acrotère et 5 m au faîtage	Respecter la vocation de la zone
3	Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ou d'une servitude inscrite par acte notarié	Garantir la bonne desserte des constructions, y compris lorsque les voies sont privées
	En respect des dispositions inscrites sur le plan de zonage, les accès sur la rue du Stade sont interdits sur certains segments. La largeur maximale de l'accès autorisé sur la parcelle 6 est de 4 mètres, en contigu de la parcelle 347.	Veiller à la préservation du chemin creux, l'un des plus beaux du Soultzerland.



# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire. Les eaux pluviales peuvent être stockées et infiltrées sur la parcelle. Les branchements privés doivent être enterrés même les lignes publiques ne le sont pas	Répondre aux impératifs de salubrité publique, de qualité des eaux et de l'environnement. Gérer les eaux pluviales sur la parcelle pour éviter de surcharger les réseaux publics Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes ; respecter les orientations de la charte du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord.
	Les branchements aux réseaux se font via le réseau existant sur l'unité foncière	Respecter la vocation de la zone faite d'arrières de terrains dépendants de zones UA ou UB
6	Les constructions devront s'implanter dans un intervalle constructible situé à une distance comprise entre 0 et 60m par rapport à la limite d'emprise publique	Selon la configuration diversifiée des cas de figure en zone UJ et la relative petite taille des terrains concernés, permettre une implantation souple, ce qui peut également amener les propriétaires à respecter au maximum les arbres des vergers
	L'implantation des nouvelles constructions doit respecter le sens du parcellaire	Respecter la logique d'implantation des bâtiments par rapport au parcellaire existant ; éviter la cacophonie en limite d'enveloppe urbaine
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite latérale ou en léger recul ou à une distance minimale de 2 m	Selon la configuration diversifiée des cas de figure en zone UJ et la relative petite taille des terrains concernés, permettre une implantation souple, ce qui peut également amener les propriétaires à respecter au maximum les arbres des vergers
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement de fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol maximale cumulée est fixée à 30% de l'unité foncière incluse dans la zone UJ. L'emprise au sol des piscines, couvertes ou non, est limitée à 50m <sup>2</sup> , celle de toute autre construction à 20 m <sup>2</sup>	Préserver le caractère vert de la zone en limitant la densité ; favoriser la conservation des arbres des vergers. Limiter la taille des constructions mais assouplir la règle pour les piscines.
10	La hauteur maximale est fixée à 2,50 m à l'égout ou l'acrotère et 5 m au faîtage	Limitier l'impact paysager des constructions en limitant leur hauteur

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
11	Les couleurs vives et le blanc sont interdits ; les toitures seront de teinte rouge, brune ou noir et non vernissées, en matériaux non réfléchissants, les buttes contre les constructions sont interdites	Limiter l'impact paysager des constructions
12	Les espaces affectés au stationnement extérieur devront rester perméables aux eaux pluviales	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ; conserver le caractère naturel de la zone
13	Les espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales, être aménagés et plantés (au moins 3 arbres). En cas de coupe d'arbres liée aux occupations admises dans la zone, une nouvelle plantation sera imposée. Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ; favoriser la conservation des vergers et l'aspect naturel de la zone

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## 3.2. Les choix retenus pour la zone 1AU

### ↳ La définition des limites de la zone 1AU

La commune prévoit ce secteur dont elle a la maîtrise foncière pour terminer l'urbanisation commencée et donner une identité à l'ensemble de ce quartier déstructuré et déconnecté du reste du village.

### ↳ Les orientations d'aménagement de la zone 1AU

Les orientations d'aménagement définies pour la zone 1AU ont pour objet d'optimiser l'organisation future du secteur de développement en définissant ses principes structurants selon la volonté communale.

Pour donner une cohérence à l'ensemble du quartier, les orientations concernent à la fois la zone 1AU et la zone UE englobant le stade. L'opération devra répondre à différents enjeux comme l'identité de ce secteur pour le moment hétérogène et pas à l'échelle humaine, la connexion au reste du village par un traitement approprié au regard du chemin creux et l'intégration paysagère à l'environnement vert. D'autre part, la gestion du stationnement et la qualité des espaces publics devront venir compléter la réflexion. Enfin, la problématique des eaux de ruissellement à une échelle beaucoup plus large devra être posée en aval des études.

### ↳ Le contenu du règlement de la zone 1AU

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	L'ouverture de la zone devra se faire sous forme d'opération groupée, avec une surface minimale de 0,4 ha, et en respect des orientations d'aménagement.	La commune a réfléchi à l'organisation future de la zone et souhaite un développement qualitatif de ces secteurs qui présentent un enjeu fort pour la commune
	Toutes les constructions sont interdites sans les conditions d'ouverture de la zone.	Soumettre la possibilité de construire à une opération d'aménagement groupée.
	Interdiction d'implanter des constructions à usage d'activités industrielles ou agricoles.	Respecter la vocation de la zone
3	L'accès doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.	Veiller à ce que chaque terrain dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle
	Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, la largeur minimale des voies est de 4 mètres.	Garantir la bonne desserte des constructions, y compris lorsque les voies sont privées

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
	Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire
	Les voies en impasse sont interdites sauf si elles ont vocation à être bouclées dans le cadre d'une opération ultérieure.	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire sur l'ensemble de l'opération
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire. Les eaux pluviales peuvent être stockées et infiltrées sur la parcelle. Les branchements privés doivent être enterrés, même si les lignes publiques ne le sont pas	Répondre aux impératifs de salubrité publique, de qualité des eaux et de l'environnement. Gérer les eaux pluviales sur la parcelle pour éviter de surcharger les réseaux publics Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes ; respecter les orientations de la charte du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord.
6	Les constructions en première ligne doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 m. Elles peuvent également se placer à une distance permettant l'optimisation de l'orientation par rapport aux objectifs énergétiques. Les petites constructions ne pourront s'implanter que s'il existe déjà une construction majeure sur l'unité foncière.	Créer et respecter un certain ordonnancement par rapport à la voie Proposer une souplesse dans l'ordonnancement des constructions pour permettre l'optimisation énergétique des bâtiments Garantir un paysage urbain cohérent et favoriser une bonne gestion de la consommation du foncier
7	Les constructions doivent s'implanter soit à l'aplomb de la limite parcellaire, soit en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à la limite du secteur. Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Reprendre le règlement national de l'urbanisme mais aussi favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace tout en maintenant l'aspect du village Prévenir le risque de débordement de fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol maximale cumulée est fixée à 60% de chaque secteur.	Permettre la densité de bâti sur le secteur tout en maintenant le caractère rural et l'aspect village.

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
10	La hauteur maximale est fixée à 6m à l'égout et à l'acrotère et à 12m au faitage à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.	Autoriser les constructions dans les hauteurs identiques à celles de la zone UB voisine et favoriser leur insertion dans le site, notamment par rapport à la topographie existante.
11	Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non ; les couleurs vives sont interdites. Les toitures à pans seront de teinte rouge, brune ou noire et non vernissées.	Respecter les caractéristiques du bâti existant, y compris dans la couleur des toitures. Veiller à la cohérence des couleurs dans les façades de bâtiment.
	Les clôtures sont limitées à 1,70 m en limite d'emprise publique et 2m en limite séparative. Les murs pleins, hors soutènements, ne peuvent dépasser 0,80 m.	Permettre à chacun de clôturer sa parcelle mais limiter la hauteur des murs pleins pour limiter l'opacité des clôtures afin de respecter une des caractéristiques du Sultzerland, à savoir une certaine transparence sur l'espace privé depuis l'espace public.
	Les buttes contre les constructions sont interdites.	Eviter l'impact paysager des buttes contre les constructions dans ces opérations d'ensemble nouvelles ; induire une typologie plus près du caractère rural de la commune
12	Le stationnement doit se faire en-dehors de l'espace public. Les normes de stationnement sont fixées en fonction de la SHON.	Imposer une gestion optimale du stationnement sur l'espace privé. Eviter le stationnement sur l'espace public.
	Au-delà de 2 places de stationnement, les surfaces supplémentaires devront rester perméables aux eaux pluviales	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle
13	Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés (au moins 3 arbres)	Assurer des abords qualitatifs au bâti ; éviter une ambiance trop minérale dans la zone AU
	70% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales dont la moitié devra être végétalisée.	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ; respecter l'aspect rural du village
	Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.	Eviter les haies monospécifiques, non traditionnelles, et portant un impact négatif dans le paysage

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## 3.3. Les choix retenus pour la zone A

### 3.3.1. La zone AA

#### ↳ La définition des limites de la zone AA

La zone AA couvre une très grande partie du territoire et correspond aux terres agricoles qui ne sont pas identifiées en zone NA pour leur qualité environnementale (écran végétal en ceinture de la zone urbaine, bords de fossés et cours d'eau, secteurs couverts partiellement par des vergers).

#### ↳ Le contenu du règlement de la zone AA

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Interdiction de toutes les constructions ou installations sauf activités agricoles ou nécessaires aux réseaux ou aux services publics.	Affirmer la vocation agricole des terres.
	Les éléments remarquables du paysage doivent être préservés.	Permettre le maintien des éléments remarquables de la commune
	Les constructions autorisées doivent être ouvertes sur un côté et ne pas comporter de dalle ; avoir une emprise maximale de 20 m <sup>2</sup> et une hauteur maximale de 3 m.	Conserver le caractère agricole de la zone
	L'aménagement et la transformation du bâti existant sont autorisés à condition de conserver sa destination initiale ou de l'affecter à celle de la zone.	Permettre l'entretien du bâti existant mais le cadrer en fonction de la vocation de la zone
4	Le branchement aux réseaux est obligatoire sauf certains secteurs sur lesquels l'assainissement autonome est autorisé en respect de la réglementation. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.
6	Les constructions doivent se placer à une distance minimale de 2 mètres de la limite de la voie ou emprise publique.	Eviter une implantation trop proche des chemins afin de faciliter la circulation des engins agricoles.

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite	Selon les possibilités techniques d'implantation ou la dimension de la parcelle cette disposition permet une implantation optimisée.
	Ou à une distance minimale de 5 m.	Si le bâtiment n'est pas sur limite, cette disposition permet son contournement par un engin
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 20 m <sup>2</sup>	Eviter l'implantation de constructions trop imposantes dans les secteurs à vocation agricole
10	La hauteur maximale est fixée à 3 m hors tout	Eviter l'impact paysager des bâtiments de hauteur trop importante au sein d'espaces vierges de constructions.
11	Les façades doivent être recouvertes d'enduits ou conçus pour rester apparents ; les couleurs vives et le blanc sont interdits. Les toitures devront être en matériaux non réfléchissant et de teinte sombre. La création de butte contre les constructions est interdite	Réduire l'impact paysager des bâtiments, y compris par le choix des couleurs
	Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère au regard de la topographie, les sites paysagèrement exposés devant être préservés (dont lignes de crête)	Favoriser la réflexion à l'échelle du grand paysage pour l'insertion paysagère des bâtiments ; respecter une des spécificités du Soultzerland.
12	Les espaces affectés au stationnement extérieur devront rester perméables aux eaux pluviales	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ; conserver le caractère naturel de la zone
13	Les espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales, être aménagés et plantés. Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Maintenir le caractère naturel de la zone. Réduire l'impact des constructions par des transitions végétales de qualité
	Les éléments remarquables du paysage doivent être préservés.	Permettre le maintien des éléments de paysage caractéristiques de la commune

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## 3.3.2. La zone AC

### ↳ La définition des limites de la zone AC

La zone AC se divise en deux secteurs qui intègrent les bâtiments agricoles installés sur le territoire communal.

### ↳ Le contenu du règlement de la zone AC

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Interdiction de toutes les constructions ou installations sauf activités agricoles ou nécessaires aux réseaux ou techniques.	Affirmer la vocation agricole des terres et la possibilité de construire des bâtiments à vocation agricole.
	Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que s'il s'agit du logement de l'exploitant et si sa présence permanente sur place est nécessaire à l'activité de l'exploitation ....	Permettre le logement de l'exploitant ainsi que les activités complémentaires à l'activité agricole.
	... et qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles existants	Eviter le mitage du paysage
4	Le branchement aux réseaux est obligatoire sauf certains secteurs sur lesquels l'assainissement autonome est autorisé en respect de la réglementation. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.
6	Les constructions doivent se placer à une distance minimale de 5 mètres de la limite de la voie ou emprise publique	Eviter une implantation trop proche des chemins afin de faciliter la circulation des engins agricoles.



# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite	Selon les possibilités techniques d'implantation ou la dimension de la parcelle cette disposition permet une implantation optimisée.
	Ou a une distance minimale de 5 mètres	Si le bâtiment n'est pas sur limite, cette disposition permet son contournement par un engin
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
8	L'emprise au sol des habitations est limitée à 100 m <sup>2</sup> .	Cadrer les maisons d'habitation en zones agricoles pour en réduire les impacts paysagers
10	La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 3 mètres à l'égout de la toiture.	Cadrer les maisons d'habitation en zones agricoles pour en réduire les impacts paysagers
	La hauteur maximale est fixée à 8 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les bâtiments d'exploitation.	Eviter l'impact paysager des bâtiments de hauteur trop importante au sein d'espaces vierges de constructions tout en permettant le fonctionnement des exploitations.
11	Les couleurs vives et le blanc sont interdits Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les façades des hangars et abris de stockage devront être recouvertes de matériaux d'aspects mats ou en bardages d'aspect bois ou de teinte sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat. Les couvertures doivent être en matériaux non réfléchissant et de teinte sombre. La création de butte contre les constructions est interdite.	Réduire l'impact paysager des bâtiments, y compris par le choix des couleurs
	Les bâtiments comportant des panneaux solaires ou photovoltaïques devront être nécessaires à l'exploitation agricole.	Faciliter l'utilisation des énergies renouvelables en lien avec les installations présentes.

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

	Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère par rapport aux perspectives depuis les rues des Oiseaux et du Moulin.	Veiller à l'insertion des bâtiments autorisés en zone AC en préservant le cadre en bordure d'enveloppe urbaine et l'échelle villageoise du site.
12	Les espaces affectés au stationnement extérieur devront rester perméables aux eaux pluviales.	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ; conserver le caractère naturel de la zone
13	Les espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales, être aménagés et plantés. Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Réduire l'impact des constructions en limite d'enveloppe urbaine par des transitions végétales de qualité

## 3.4. Les choix retenus pour la zone N

### 3.4.1. La zone NA

#### La définition des limites de la zone NA

La zone NA a été définie pour identifier de manière forte plusieurs sites naturels qualitatifs.

Il s'agit

- de secteurs situés de part et d'autre des fossés principaux et des vallons qui s'y rattachent,
- de transitions paysagères en limite de zone bâtie qui intègrent les vergers,
- d'espaces naturels riches d'une diversification d'occupation des sols (notamment des espaces agricoles ponctuellement plantés de vergers),
- de zones boisées.

La zone NA comprend un secteur Naa qui correspond à la volonté de préserver la trace du Plattenweg qui relie toutes les communes du Sultzerland du Nord au Sud.

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## ↳ Le contenu du règlement de la zone NA

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Interdiction de toutes les constructions et installations, sauf celles indiquées en art2	Affirmer la vocation naturelle des terres et préserver l'espace du mitage
	Les constructions légères ouvertes sur un côté et ne comportant pas de dalle, d'une emprise au sol maximale de 20 m <sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 m.	Conserver le caractère naturel de la zone
	L'aménagement et la transformation du bâti existant sont autorisés à condition de conserver sa destination initiale ou de l'affecter à celle de la zone.	Permettre l'entretien du bâti existant mais le cadrer en fonction de la vocation de la zone
	Les éléments remarquables du paysage doivent être préservés.	Veiller au maintien des éléments de paysage caractéristiques de la commune
3	En respect des dispositions inscrites sur le plan de zonage, les accès sur la rue du Stade sont interdits sur certains segments.	Veiller à la préservation du chemin creux, l'un des plus beaux du Sultzerland.
4	Le branchement aux réseaux est obligatoire sauf certains secteurs sur lesquels l'assainissement autonome est autorisé en respect de la réglementation. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.
6	Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 2 m par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins	Eviter une implantation trop proche des chemins afin de faciliter la circulation des engins agricoles.
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 2 mètres de la voie ou emprise publique	Selon les possibilités techniques d'implantation ou la dimension de la parcelle cette disposition permet une implantation optimisée.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau

# Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
9	L'emprise au sol des constructions est limitée à une superficie de 20 m <sup>2</sup>	Affirmer la vocation naturelle des terres en évitant l'implantation de bâtiments trop importants
10	La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres hors tout	Eviter l'impact paysager des bâtiments de hauteur trop importante au sein d'espaces vierges de constructions.
11	Les couleurs vives et le blanc sont interdits Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couvertures doivent être en matériaux non réfléchissant et de teinte sombre. La création de butte contre les constructions est interdite	Réduire l'impact paysager des bâtiments, y compris par le choix des couleurs
	Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère au regard de la topographie, les sites paysagèrement exposés devant être préservés (dont lignes de crête)	Favoriser la réflexion à l'échelle du grand paysage pour l'insertion paysagère des bâtiments ; respecter une des spécificités du Sultzerland.
12	Les espaces de stationnement à créer doivent rester perméables aux eaux pluviales.	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ; conserver le caractère naturel de la zone
13	Les espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales, être aménagés et plantés. Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Maintenir le caractère naturel de la zone. Réduire l'impact des constructions par des transitions végétales de qualité
	Les éléments remarquables du paysage doivent être préservés.	Veiller au maintien des éléments de paysage caractéristiques de la commune

# Communauté de Communes de Soutzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## ↳ Dispositions spécifiques à la zone NAa

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Les occupations et utilisations du sol de toutes natures sont interdites.	Préserver la trace du Plattenweg

## 3.4.2. La zone NH

### ↳ La définition des limites de la zone NH

La zone NH se compose de deux secteurs, actuellement bâtis, mais isolés du caractère villageois groupé de la commune. Il s'agit du site de l'ancien moulin et du verger école.

Cette zone naturelle a donc pour objectif de permettre l'évolution limitée des constructions existantes à vocation d'habitation et de permettre le développement d'équipements de loisirs en relation avec la nature et l'environnement.

### ↳ Le contenu du règlement de la zone NH

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Pour le secteur de l'ancien moulin : les constructions existantes peuvent être aménagées, transformées et étendues à hauteur de 20% de leur emprise au sol existante à l'approbation du PLU	Permettre l'entretien, la rénovation et le développement limité du bâti existant isolé
	Pour le secteur du verger-école : les installations et constructions liées à des équipements de loisirs en relation avec la nature et l'environnement	Autoriser sous conditions et restrictions les nouvelles constructions à condition d'être liées à la spécificité du secteur du verger-école
4	Le branchement aux réseaux est obligatoire sauf certains secteurs sur lesquels l'assainissement autonome est autorisé en respect de la réglementation. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.
6	Les constructions doivent se placer à une distance minimale de 2 mètres de la limite des voies et chemins ou emprise publique	Eviter une implantation trop proche des chemins afin de faciliter la circulation des engins agricoles.

# Communauté de Communes de Soutzerland

## Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite	Selon les possibilités techniques d'implantation ou la dimension de la parcelle cette disposition permet une implantation optimisée.
	ou à une distance minimale de 3 m	Si le bâtiment n'est pas sur limite, cette disposition permet son contournement par un engin
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
8	En cas de constructions déjà implantées sur l'unité foncière, les nouvelles constructions ne pourront s'en éloigner de plus de 10 mètres	Eviter l'éparpillement des constructions en site naturel pour une meilleure intégration dans le paysage et une économie des réseaux
9	Pour le secteur de l'ancien moulin, l'emprise au sol peut être augmentée au maximum de 20%	Permettre l'entretien, la rénovation et le développement limité du bâti existant isolé
	Pour le secteur du verger-école, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 20 m <sup>2</sup>	Préserver l'aspect naturel de la zone
10	La hauteur maximale est fixée à : 3 mètres hors tout dans le secteur du verger école ; à 6 mètres à l'égout ou l'acrotère et 12 mètres au faitage dans le secteur de l'ancien moulin	Eviter l'impact paysager des bâtiments de hauteur trop importante au sein d'espaces vierges de constructions. Régler la hauteur du bâti isolé sur celle des zones urbanisées pour le secteur de l'ancien moulin
11	Les couleurs vives et le blanc sont interdits Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couvertures doivent être en matériaux non réfléchissant. La création de butte contre les constructions est interdite	Réduire l'impact paysager des bâtiments, y compris par le choix des couleurs

# Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN*  
*Rapport de présentation*

---

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
12	Les espaces de stationnement à créer doivent rester perméables aux eaux pluviales.	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ; conserver le caractère naturel de la zone
13	Les espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales, être aménagés et plantés. Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Maintenir le caractère naturel de la zone. Réduire l'impact des constructions par des transitions végétales de qualité
	Les éléments remarquables du paysage doivent être préservés.	Veiller au maintien des éléments de paysage caractéristiques de la commune

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de MEMMELSHOFFEN  
Rapport de présentation

## 3.5. Les dispositions particulières

### 3.5.1. Les emplacements réservés

Numéro	Intitulé	Bénéficiaire	Largeur d'emprise recherchée (en mètres)	Surface concernée (en ares)
1	Création d'une voie depuis la rue du Stade vers la zone NA	commune	6	
2	Création d'un chemin pour assurer une liaison douce entre la rue de Lembach et la rue du Stade en se raccordant sur le chemin rural existant	commune	3	

2 emplacements réservés ont été instaurés sur le ban communal de Mammelshoffen, localisés dans sa partie agglomérée. Ils ont comme objectif d'anticiper la desserte de zones vouées à l'urbanisation et d'assurer des liaisons entre différents quartiers de la commune.

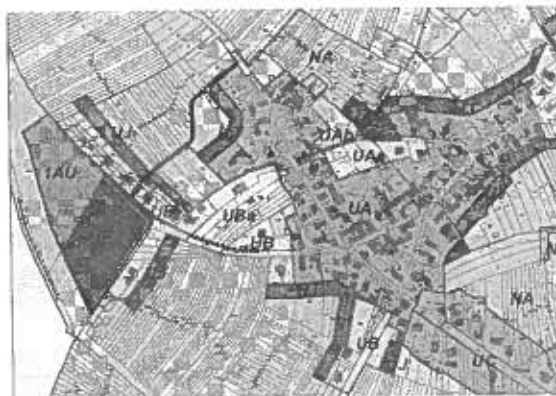


Figure 66 : Schéma des liaisons douces à Mammelshoffen



## **3.5.2. Les « éléments remarquables du paysage »**

Dans le cadre de la préservation des paysages et du cadre de vie de la commune, le Plan Local d'Urbanisme identifie des éléments remarquables du paysage dans le plan de zonage. Les dispositions qui s'y rattachent sont décrites dans le règlement des zones concernées.

Cette identification est l'application directe des dispositions inscrites dans le code de l'urbanisme ; des fiches descriptives sont disponibles en annexe du présent rapport.

A Memmelshoffen, ces éléments remarquables du paysage sont de quatre sortes :

- « les croix et calvaires » disséminées sur l'ensemble du ban communal,
- « les arbres remarquables dans le village »,
- « les arbres dans le grand paysage » localisés sur les espaces ouverts naturel du territoire,
- « les zones de vergers » implantées en ceinture du village.

Voir fiches en annexe.

# 3

## **Les incidences des choix sur l'environnement**

## **4. Les ressources**

### **4.1. La gestion de l'espace**

Les orientations prises dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et traduites dans les pièces réglementaires, participent à la limitation de la consommation d'espace.

Les secteurs de développement, inscrits au plan de zonage du présent PLU, se placent en continuité immédiate des zones actuellement bâties.

La localisation des zones de projet viennent ainsi confirmer la forme urbaine et la création d'une continuité entre la zone bâtie et les équipements qui se sont développés, et ce, notamment, dans la partie Ouest de Memmelshoffen.

La zone de projet 1AU, à vocation principale d'habitat, totalise moins de 1,20 hectare, en totale maîtrise foncière communale.

Les choix retenus, en termes de règlement et de profondeur de zone urbaine à vocation d'habitat, permettent à la fois la densification et l'optimisation de l'implantation des constructions sur la parcelle. Ces principes encouragent la limitation de l'étalement urbain.

Les espaces agricoles et naturels représentent, en outre, environ 86 % de la surface totale du territoire, garantissant ainsi la prépondérance de la vocation agricole et naturelle des terres.

### **4.2. L'eau**

En termes de préservation de la ressource en eau, plusieurs mesures ont été prises dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Memmelshoffen.

La commune a défini des zones naturelles, de part et d'autre du tracé des fossés structurants, afin d'affirmer la vocation naturelle de ces espaces et l'importance de leur préservation.

Le recul obligatoire de 5 mètres depuis les berges des cours d'eau et fossés intègre cette problématique.

Les articles 12 et 13 du règlement du PLU prévoient, en outre, la limitation des surfaces imperméables dans les zones urbaines ou à urbaniser, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et d'éviter la surcharge des réseaux collectifs.

Le respect de la réglementation en vigueur, en matière de rejet des eaux usées, vient également compléter le dispositif destiné à maintenir la qualité de la ressource.

## 4.3. L'énergie

En réponse à la volonté forte de la commune, de faciliter les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, l'installation de dispositifs permettant aussi bien les économies d'énergies que l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée dans toutes les zones.

Elle est soumise à condition dans les zones AC, afin de garantir l'adéquation entre les besoins en bâtiments de l'unité foncière et la mise en place de ces dispositifs.

Dans les zones 1AU, le règlement autorise une certaine souplesse d'implantation des constructions, par rapport à la limite d'emprise publique, afin d'optimiser l'implantation de la construction en fonction des conditions énergétiques, notamment de l'exposition solaire.

## 5. Les paysages et les espaces naturels

### 5.1. La préservation des paysages

L'ensemble des dispositions, inscrites dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune, tient compte de la préservation des éléments paysagers présents sur la commune.

Cette volonté se traduit aussi bien dans la définition d'une zone NA, en transition autour de la zone bâtie. La zone UJ, placée en arrière de parcelles, offre aux habitants la possibilité de valoriser paysagèrement les espaces à l'arrière de leur parcelle.

En zones NA et AA, à l'exception des constructions existantes, les constructions ne devront pas dépasser une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> et devront rester ouvertes sur un côté sans avoir de dalle, ce qui garantit fortement la préservation des espaces à caractère naturel ou à vocation agricole. Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ne sont pas autorisées en zone AA et en zone NA. L'impact des bâtiments isolés en sera d'autant plus préservé.

Les orientations d'aménagement préconisent également des aménagements paysagers, en limite de zone, afin d'optimiser l'insertion des constructions dans leur site.

L'identification d'éléments remarquables du paysage, sur le plan de zonage, accompagne également la volonté forte des élus, de préserver les espaces paysagers qui jouent un rôle important, non seulement en termes de paysage, mais également en termes de diversité écologique.

## 5.2. Le maintien de la vocation agricole des terres

Environ 53% du territoire communal est classé en zone agricole, dont un peu plus que 3 hectares destinés au développement des exploitations agricoles, dans le cadre de sorties d'exploitation existantes. A cela s'ajoutent les terres agricoles au Nord, à l'Ouest et à l'Est du territoire qui ont été classées en zone NA, pour respecter la diversification d'occupation des sols.

La vocation des terres agricoles est préservée ainsi sur plus de la moitié du territoire communal.

Par ailleurs, la forte présence du réseau hydrographique de fossés engendre d'autres surfaces, à vocation naturelle importante, mais n'interdisant pas les pratiques agricoles.

Ainsi, l'espace non destiné aux équipements, à l'habitat ou à l'activité représente près de 86% du territoire communal.

## 5.3. Le maintien de la richesse écologique

Le maintien de la richesse écologique se traduit à la fois par le respect de la diversité d'occupation végétale du sol, et par la préservation de cette diversité.

En termes de respect de la diversité d'occupation des sols, le PLU définit des zones NA et AA dont la constructibilité est limitée, garantissant ainsi l'absence de bâtiments imposants ou trop nombreux dans les zones à vocation naturelle ou agricole.

En complément du zonage et du règlement des zones NA et AA, des éléments remarquables du paysage ont permis d'identifier des secteurs jouant un rôle particulier dans le paysage, mais aussi écologique.

Les bosquets, haies ou espaces de vergers encore préservés sont source d'une meilleure insertion paysagère, mais aussi niche écologique.

## 6. Les nuisances

### 6.1. Le bruit

La commune n'est pas concernée par le classement d'établissements ou d'infrastructures à grande circulation induisant des contraintes.

Cependant, le règlement de la zone urbaine et des zones à urbaniser précise, que les installations d'activités sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité de vie des habitants.

Les installations produisant du bruit pourraient être considérées dans cette catégorie.

## **6.2. Les déchets**

La commune étant intégrée dans un Syndicat Mixte chargé de la collecte et de l'élimination des ordures ménagères, la desserte de ce service est optimisée. La commune interdit également dans le règlement du PLU, les stockages, les dépôts d'ordures et de déchets « sauvages » sur le territoire communal.

## **7. La prise en compte des risques**

### **7.1. Les risques naturels**

La commune de Memmelshoffen n'est pas concernée par le risque d'inondation. Le risque de coulée d'eau boueuse est présent sur le territoire communal mais il ne concerne pas les secteurs bâtis ou à bâtir.

La vigilance devra cependant être maintenue, afin de ne pas engendrer ce type de phénomène à proximité des zones urbaines par la modification du terrain naturel ou les types de culture.

L'intérêt pour le bon fonctionnement des fossés et du réseau hydrographique est cependant préservé par une distance inconstructible de 6 mètres depuis les berges.

### **7.2. Les risques technologiques**

La commune de Memmelshoffen n'est pas concernée par un risque technologique identifié.