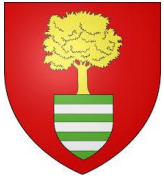


PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



COMMUNE DE

Elaboration : le 21/12/2010

LEMBACH



NOTE DE PRESENTATION A ANNEXER AU RAPPORT DE PRESENTATION

**MODIFICATION N°1
NOTIFICATION**

COMMUNE DE LEMBACH

PLAN LOCAL D'URBANISME **Modification n°1**

Notice de Présentation

Destinée à être annexée au rapport de présentation

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

– Articles R.104-28 à 33 du Code de l'urbanisme –



SOMMAIRE

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	4
2.	INTRODUCTION	4
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	6
3.1.	Choix de la procédure de modification.....	6
3.2.	Déroulement de la procédure.....	6
4.	OBJET 1 : MISE A JOUR DU FOND DE PLAN CADASTRAL	8
4.1.	Objectifs de la modification.....	8
4.2.	Pièces du PLU modifiées	8
4.3.	Incidences sur l'environnement.....	8
5.	OBJET 2 : SUPPRESSION DES TERMES SHON ET SHOB.....	9
5.1.	Objectifs de la modification.....	9
5.2.	Points modifiés	9
5.3.	Incidences sur l'environnement.....	13
6.	OBJET 3 : REMPLACEMENT DU NUANCIER PAR LA REFERENCE A CELUI DU PNR VOSGES DU NORD.....	14
6.1.	Objectifs de la modification.....	14
6.2.	Pièces du PLU modifiées	14
6.3.	Incidences sur l'environnement.....	16
6.4.	Articulation avec le PADD	16
6.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	16
7.	OBJET 4 : REMPLACER LE TERME « BÂTIMENT » PAR « CONSTRUCTION »	17
7.1.	Objet et motivation	17
7.2.	Pièces du PLU modifiées	17
7.2.1.	Règlement écrit	17
7.3.	Incidences sur l'environnement.....	22
7.4.	Articulation avec le PADD	22
7.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	22
8.	OBJET 5 : AUTORISER LES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES EN ZONE UX, A ET N ET MODIFIER LEUR REGLEMENTATION EN ZONE U.....	23
8.1.	Objet et motivation	23
8.2.	Pièces du PLU modifiées	23
8.2.1.	Règlement écrit	23
8.3.	Incidences sur l'environnement.....	25
8.4.	Articulation avec le PADD	26
8.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	26
9.	POINT 6 : MODIFIER L'ARTICLE 11 AU SUJET DES COUVERTURES DE TOITURES EN ZONE UA ET UB.....	27
9.1.	Objet et motivation	27
9.2.	Pièces du PLU modifiées	27
9.2.1.	Règlement écrit	27
9.3.	Incidences sur l'environnement.....	29
9.4.	Articulation avec le PADD	29
9.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	29
10.	POINT 7 : MODIFIER LA REGLE DE STATIONNEMENT POUR LES EXTENSIONS EN ZONES UA et UB	30
10.1.	Objet et motivation	30
10.2.	Pièces du PLU modifiées	30
10.2.1.	Règlement écrit	30
10.3.	Incidences sur l'environnement.....	31
10.4.	Articulation avec le PADD	31
10.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	31
11.	POINT 8 : AUTORISER LES CLÔTURES EN ZONES A et N	32
11.1.	Objet et motivation	32
11.2.	Pièces du PLU modifiées	32

11.2.1.	Règlement écrit	32
11.3.	Incidences sur l'environnement	34
11.4.	Articulation avec le PADD	34
11.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	34
12.	POINT 9 : MODIFIER L'ARTICLE 10 ET LA HAUTEUR DES CLÔTURES EN ZONE UB 35	
12.1.	Objet et motivation	35
12.2.	Pièces du PLU modifiées	35
12.2.1.	Règlement écrit	35
12.3.	Incidences sur l'environnement	36
12.4.	Articulation avec le PADD	36
12.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	36
13.	POINT 10 : CREER DES SOUS-SECTEURS DE ZONES NE ET NS (STECAL) ET FAIRE EVOLUER L'ARTICLE 2	37
13.1.	Objet et motivation	37
13.2.	Pièces du PLU modifiées	43
13.2.1.	Règlement écrit	43
13.2.2.	Plans de règlement.....	44
13.3.	Incidences sur l'environnement	45
13.4.	Articulation avec le PADD	61
13.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	62
14.	POINT n°11 : MODIFIER LES CONTOURS DE LA ZONE AC A PFAFFENBRONN	63
14.1.	Objet et motivation	63
14.2.	Pièces du PLU modifiées	64
14.2.1.	Plans de règlement.....	64
14.3.	Incidences sur l'environnement	65
14.4.	Articulation avec le PADD	72
14.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	72
15.	POINT n°12 : CREER UN STECAL NE ET REDUIRE LA ZONE AC.....	73
15.1.	Objet et motivation	73
15.2.	Pièces du PLU modifiées	74
15.2.1.	Plans de règlement.....	74
15.2.2.	Règlement écrit	75
15.3.	Incidences sur l'environnement	76
15.4.	Articulation avec le PADD	85
15.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	85
16.	POINT n°13 : RECLASSER LA ZONE UBM EN ZONE UBA	86
16.1.	Objet et motivation	86
16.2.	Pièces du PLU modifiées	86
16.2.1.	Plans de règlement.....	86
16.2.2.	Règlement écrit	87
16.3.	Incidences sur l'environnement	89
16.4.	Articulation avec le PADD	93
16.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	93
17.	POINT n°14 : MODIFIER LE REGLEMENT EN ZONE UX.....	94
17.1.	Objet et motivation	94
17.2.	Pièces du PLU modifiées	94
17.2.1.	Règlement écrit	94
17.3.	Incidences sur l'environnement	95
17.4.	Articulation avec le PADD	103
17.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	103
18.	EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 SIMPLIFIEE	104
18.1.	Localisation du site Natura 2000	104
18.2.	Incidences de la modification du PLU sur les sites Natura 2000	109
19.	TABLEAU DE SYNTHESE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU	110

1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la commune de LEMBACH dont les coordonnées sont les suivantes :

Mairie de LEMBACH
1, route de Bitche
67510 LEMBACH
mairie@lembach.fr

2. INTRODUCTION

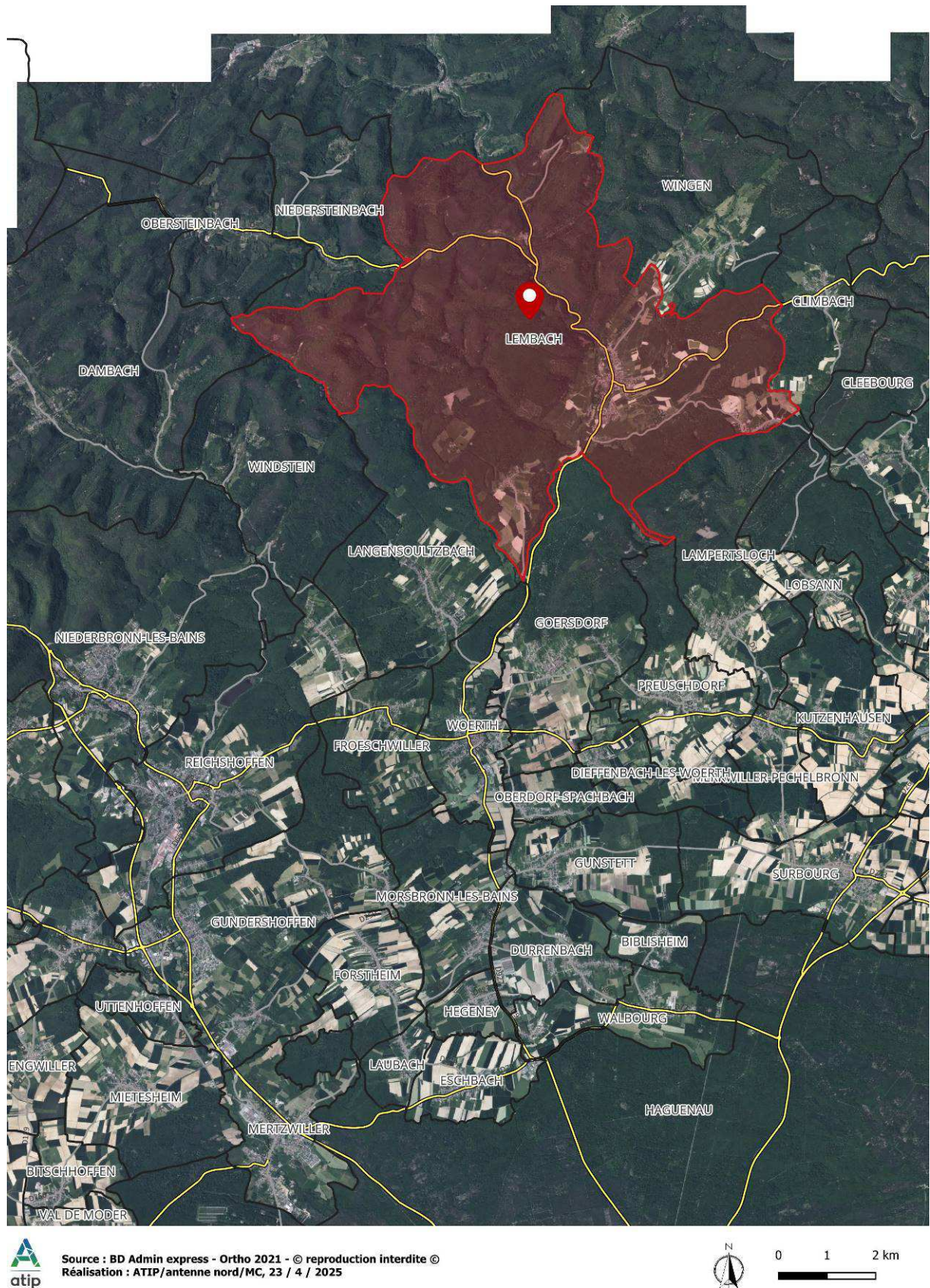
Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lembach a été approuvé par délibération du conseil municipal le 21 décembre 2010, et il n'a pas évolué depuis.

Afin de permettre l'adaptation du document aux nécessités liées à la réglementation et à ses projets, la commune fait appel à une procédure de modification pour :

- mettre à jour les plans (format CNIG) et le règlement (loi ALUR)
- mettre à jour le nuancier et revoir certaines définitions du lexique
- toiletter certains termes obsolètes et en harmoniser d'autres
- adapter le zonage à la réalité du terrain et corriger des oublis
- revoir les contours des zones Ac
- créer des STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée)
- modifier les règles de stationnement, de clôtures et de toiture
- autoriser les rénovations et les panneaux photovoltaïques en zone A et N
- supprimer le sous-secteur UBm
- modifier les règles de constructibilité en zone UX

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

Plan de localisation de la commune de Lembach



3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

3.1. Choix de la procédure de modification

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

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

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du maire de la commune de Lembach.

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

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

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

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

Selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

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

A l'issue de l'enquête, le projet de modification est approuvé par le conseil municipal.

4. OBJET 1 : MISE A JOUR DU FOND DE PLAN CADASTRAL

4.1. Objectifs de la modification

Depuis l'approbation du PLU, de nouvelles constructions ont vu le jour. La commune de Lembach souhaite profiter de cette procédure de modification pour mettre à jour le fond de plan cadastral sur les plans de zonage.

Cette mise à jour a nécessité de revoir le montage du plan aux 1/10 000^e et les différents zooms au 1/2000^e.

4.2. Pièces du PLU modifiées

Les plans de zonage au 1/2000^e et 1/10 000^e sont donc ainsi modifiés avec le dernier plan cadastral à jour (Millésime du 1^{er} janvier 2025).

4.3. Incidences sur l'environnement

Ce point de modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

5. OBJET 2 : SUPPRESSION DES TERMES SHON ET SHOB

5.1. Objectifs de la modification

Depuis l'approbation du PLU, la réglementation a supprimé certains termes d'urbanisme :

- l'ordonnance N° 2011-1539 du 16 novembre 2011 et le décret N°2011-2054 du 29 décembre 2011 ont remplacé la SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) et la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) par la SPC, Surface de plancher des constructions ;
- le même décret de 2011 a inséré dans le code de l'urbanisme une définition de l'emprise au sol des constructions, complétée par le décret n°2014-253 du 27 février 2014 ;
- la loi ALUR de 2014 a supprimé le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ainsi que la possibilité de réglementer la surface minimale des terrains constructibles.

La commune de Lembach souhaite ainsi corriger ces termes dans le règlement pour être en adéquation avec la réglementation actuelle et faciliter l'application du PLU dans le cadre des autorisations du droit des sols.

De plus, la définition de la surface de plancher est introduite dans le glossaire, où les termes SHOB et SHON seront également supprimés.

Enfin, les C.O.S ne sont pas réglementés aux articles 14 du règlement, il n'est donc pas nécessaire de supprimer ces articles dans cette procédure. Par contre, les articles 5 concernés seront allégés des règles qui réglementent la superficie minimale des terrains constructibles.

5.2. Points modifiés

- Seuls les articles 12-UA, 5-UB, 12-UB et 12-1AU, 2-A, 2-N du règlement et le glossaire sont ainsi modifiés :

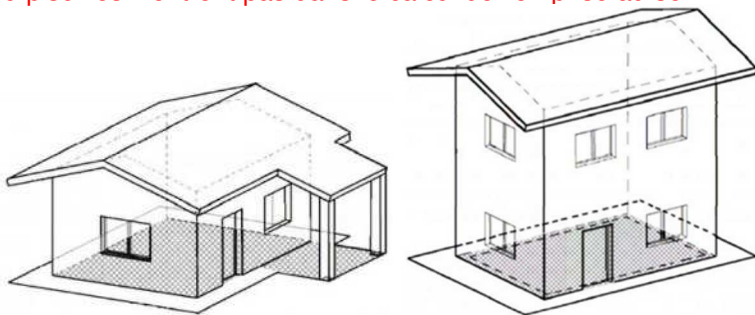
Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU																
Article 12UA : Stationnement des véhicules [...] 2. Normes de stationnement <table><tr><th>TYPE D'OCCUPATION DU SOL</th><th>Nombre de places</th></tr><tr><td><u>Logement</u></td><td></td></tr><tr><td>1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m² de surface hors œuvre nette (SHON)</td><td>1</td></tr><tr><td>2. Par tranche entamée de 50 m² de surface hors œuvre nette supplémentaire, au-delà des premiers 80 m² de SHON</td><td>1</td></tr></table>	TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places	<u>Logement</u>		1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m ² de surface hors œuvre nette (SHON)	1	2. Par tranche entamée de 50 m ² de surface hors œuvre nette supplémentaire, au-delà des premiers 80 m ² de SHON	1	Article 12UA : Stationnement des véhicules [...] 2. Normes de stationnement <table><tr><th>TYPE D'OCCUPATION DU SOL</th><th>Nombre de places</th></tr><tr><td><u>Logement</u></td><td></td></tr><tr><td>1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m² de surface ~~hors œuvre nette (SHON)~~ de plancher</td><td>1</td></tr><tr><td>2. Par tranche entamée de 50 m² de surface ~~hors œuvre nette~~ de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 80 m² de ~~SHON~~ surface de plancher</td><td>1</td></tr></table>	TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places	<u>Logement</u>		1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m ² de surface ~~hors œuvre nette (SHON)~~ de plancher	1	2. Par tranche entamée de 50 m ² de surface ~~hors œuvre nette~~ de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 80 m ² de ~~SHON~~ surface de plancher	1
TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places																
<u>Logement</u>																	
1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m ² de surface hors œuvre nette (SHON)	1																
2. Par tranche entamée de 50 m ² de surface hors œuvre nette supplémentaire, au-delà des premiers 80 m ² de SHON	1																
TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places																
<u>Logement</u>																	
1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m ² de surface ~~hors œuvre nette (SHON)~~ de plancher	1																
2. Par tranche entamée de 50 m ² de surface ~~hors œuvre nette~~ de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 80 m ² de ~~SHON~~ surface de plancher	1																

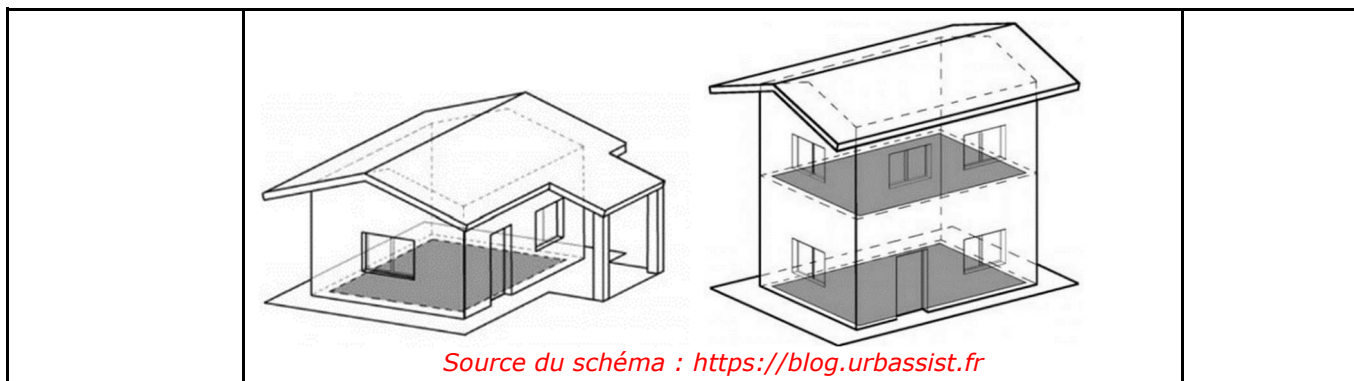
Article 5UB : Caractéristiques des terrains Dans toute la zone UB, à l'exception des secteurs UBa et UBm : Non réglementé. Dans les secteurs UBa et UBm : Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimale de 400 (quatre cents) mètres carrés.	Article 5UB : Caractéristiques des terrains ~~Dans toute la zone UB, à l'exception des secteurs UBa et UBm :~~ Non réglementé. ~~Dans les secteurs UBa et UBm :~~ ~~Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimale de 400 (quatre cents) mètres carrés.~~																
Article 12UB : Stationnement des véhicules [...] 2. Normes de stationnement <table border="1" data-bbox="143 739 782 1153"> <thead> <tr> <th>TYPE D'OCCUPATION DU SOL</th><th>Nombre de places</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>Logement</u></td><td></td></tr> <tr> <td>1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m² de surface hors œuvre nette (SHON)</td><td>1</td></tr> <tr> <td>2. Par tranche entamée de 50 m² de surface hors œuvre nette supplémentaire, au-delà des premiers 80 m² de SHON</td><td>1</td></tr> </tbody> </table>	TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places	<u>Logement</u>		1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m ² de surface hors œuvre nette (SHON)	1	2. Par tranche entamée de 50 m ² de surface hors œuvre nette supplémentaire, au-delà des premiers 80 m ² de SHON	1	Article 12UB : Stationnement des véhicules [...] 2. Normes de stationnement <table border="1" data-bbox="829 739 1468 1176"> <thead> <tr> <th>TYPE D'OCCUPATION DU SOL</th><th>Nombre de places</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>Logement</u></td><td></td></tr> <tr> <td>1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m² de surface ~~hors œuvre nette (SHON)~~ de plancher</td><td>1</td></tr> <tr> <td>2. Par tranche entamée de 50 m² de surface ~~hors œuvre nette de plancher~~ supplémentaire, au-delà des premiers 80 m² de ~~SHON~~ surface de plancher</td><td>1</td></tr> </tbody> </table>	TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places	<u>Logement</u>		1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m ² de surface ~~hors œuvre nette (SHON)~~ de plancher	1	2. Par tranche entamée de 50 m ² de surface ~~hors œuvre nette de plancher~~ supplémentaire, au-delà des premiers 80 m ² de ~~SHON~~ surface de plancher	1
TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places																
<u>Logement</u>																	
1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m ² de surface hors œuvre nette (SHON)	1																
2. Par tranche entamée de 50 m ² de surface hors œuvre nette supplémentaire, au-delà des premiers 80 m ² de SHON	1																
TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places																
<u>Logement</u>																	
1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m ² de surface ~~hors œuvre nette (SHON)~~ de plancher	1																
2. Par tranche entamée de 50 m ² de surface ~~hors œuvre nette de plancher~~ supplémentaire, au-delà des premiers 80 m ² de ~~SHON~~ surface de plancher	1																
Article 5UX : Caractéristiques des terrains Dans toute la zone UX, à l'exception des secteurs UXa : Non réglementé. Dans les secteurs UXa : Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimale de 400 (quatre cents) mètres carrés.	Article 5UX : Caractéristiques des terrains ~~Dans toute la zone UX, à l'exception des secteurs UXa :~~ Non réglementé. ~~Dans les secteurs UXa :~~ ~~Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimale de 400 (quatre cents) mètres carrés.~~																
Article 12 1AU : Stationnement des véhicules [...] 2. Normes de stationnement <table border="1" data-bbox="143 1769 782 2016"> <thead> <tr> <th>TYPE D'OCCUPATION DU SOL</th><th>Nombre de places</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>Logement</u></td><td></td></tr> <tr> <td>1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m² de surface hors œuvre nette (SHON)</td><td>1</td></tr> </tbody> </table>	TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places	<u>Logement</u>		1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m ² de surface hors œuvre nette (SHON)	1	Article 12 1AU : Stationnement des véhicules [...] 2. Normes de stationnement <table border="1" data-bbox="829 1769 1468 2016"> <thead> <tr> <th>TYPE D'OCCUPATION DU SOL</th><th>Nombre de places</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>Logement</u></td><td></td></tr> <tr> <td>1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m² de surface ~~hors œuvre nette (SHON)~~ de plancher</td><td>1</td></tr> </tbody> </table>	TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places	<u>Logement</u>		1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m ² de surface ~~hors œuvre nette (SHON)~~ de plancher	1				
TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places																
<u>Logement</u>																	
1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m ² de surface hors œuvre nette (SHON)	1																
TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places																
<u>Logement</u>																	
1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m ² de surface ~~hors œuvre nette (SHON)~~ de plancher	1																

2. Par tranche entamée de 50 m² de surface hors œuvre nette supplémentaire, au-delà des premiers 80 m² de SHON	2. Par tranche entamée de 50 m² de surface ~~hors œuvre nette~~ de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 80 m² de ~~SHON~~ surface de plancher
Article 5 1AUX : Caractéristiques des terrains Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimale de 400 (quatre cents) mètres carrés.	Article 5 1AUX : Caractéristiques des terrains ~~Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimale de 400 (quatre cents) mètres carrés.~~ Non réglementé
Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières [...] De plus, dans le secteur Ac : [...] - les constructions ou installations à usage d'habitation sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est en lien direct avec l'activité de l'exploitation et nécessaires à cette dernière. La superficie cumulée des logements d'une même exploitation ne pourra excéder 200 (deux cents) mètres carrés de Surface Hors Œuvre Nette. Ces logements ne pourront être autorisés que si les bâtiments à usage agricole sont préexistants. - l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la Surface Hors Œuvre Nette existante à la date d'approbation du présent P.L.U..	Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières [...] De plus, dans le secteur Ac : [...] - les constructions ou installations à usage d'habitation sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est en lien direct avec l'activité de l'exploitation et nécessaires à cette dernière. La superficie cumulée des logements d'une même exploitation ne pourra excéder 200 (deux cents) mètres carrés de Surface ~~de plancher Hors Œuvre Nette~~. Ces logements ne pourront être autorisés que si les bâtiments à usage agricole sont préexistants. - l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la Surface ~~de plancher Hors Œuvre Nette~~ existante à la date d'approbation du présent P.L.U..
Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières [...] De plus, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes, sous réserve de ne pas se situer en zone inondable : [...] i) dans le secteur Ns : - l'aménagement, la transformation ou l'extension dans la limite de 25 % de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du présent P.L.U. des constructions existantes, - les remises, les abris, les garages, et autres dépendances (cf. glossaire en fin de règlement)	Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières [...] De plus, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes, sous réserve de ne pas se situer en zone inondable : [...] i) dans le secteur Ns : - l'aménagement, la transformation ou l'extension dans la limite de 25 % de la surface ~~de plancher hors œuvre nette~~ existante à la date d'approbation du présent P.L.U. des constructions existantes, - les remises, les abris, les garages, et autres dépendances (cf. glossaire en fin de règlement)

- de l'habitation, d'une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 20 (vingt) m², - les piscines.	- de l'habitation, d'une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 20 (vingt) m², - les piscines.
--	--

➤ Le glossaire, présent en fin du règlement est ainsi complété et modifié :

MOT	DEFINITION	ARTICLE DU REGLEMENT
Aménagement, extensions et adaptations ne respectant pas les dispositions prévues par les articles du règlement	(s'ils respectent l'implantation d'origine ou s'ils n'aggravent pas la non-conformité) Il s'agit de permettre l'évolution des ~~bâtiments constructions~~ existantes dans leur configuration d'origine, dans la limite de 30 % de la Surface ~~de plancher Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)~~ du bâtiment d'origine. ~~En l'absence de Surface Hors Œuvre Nette, c'est la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) qui est prise pour l'application de cette disposition.~~	6, 7, 9, 10, 11
Emprise au sol	~~Surface réellement occupée au sol des bâtiments et des installations (hors saillies, débords de toiture, ... par exemple).~~ L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. De même, les constructions enterrées telles que sous-sols ou piscines n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.  <i>Source du schéma : https://blog.urbassist.fr</i>	9
Extension mesurée	Extension de Surface ~~de plancher Hors Œuvre Nette (SHON)~~ d'une construction existante restant subsidiaire par rapport à la ~~surface de plancher S.H.O.N.~~ initiale de celle-ci (30 % maximum). ~~En l'absence de S.H.O.N., c'est la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) qui est prise en compte.~~	
Surface de plancher	La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades de la construction.	2 A



5.3. Incidences sur l'environnement

Ce point de modification n'a pas d'incidences sur l'environnement, car il vient seulement préciser l'application des règles du PLU au moment de l'instruction des dossiers en urbanisme. En application du décret du 29 décembre 2011, les termes de « SHON » et « SHOB » sont déjà lus comme « surface de plancher » au moment de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme. En outre, depuis la publication de la loi ALUR, les règles des PLU relatives au COS et à la superficie minimale des terrains constructibles ne doivent plus être appliquées. Le toilettage du règlement n'aura donc pas d'effet en pratique.

6. OBJET 3 : REMPLACEMENT DU NUANCIER PAR LA REFERENCE A CELUI DU PNR VOSGES DU NORD

6.1. Objectifs de la modification

Les articles 11 du règlement font référence au nuancier annexé au règlement concernant la couleur des façades des constructions. Ce nuancier n'est pas à jour par rapport au dernier réalisé par le Parc Naturel Régional (PNR) des Vosges du Nord en 2014 et qui est postérieur à l'approbation du PLU de Lembach (2010).

Dans un objectif de cohérence territoriale du patrimoine bâti, la commune de Lembach souhaite remplacer son nuancier, peu fonctionnel pour une bonne application du droit des sols, par la référence à celui du Parc Naturel des Vosges du Nord – Secteur paysager Massif boisé.

Ce nuancier traduit la diversité des ensembles paysagers du territoire des Vosges du Nord, et décline ces spécificités au travers d'un nuancier propre à chaque secteur.

Le nuancier qui concerne Lembach est celui de l'unité paysagère du Massif boisé et est disponible en ligne sur le site internet <https://eco-renover.parc-vosges-nord.fr>.



Extrait du nuancier du Massif boisé (source PNR VN)

Ainsi, si ce nuancier est amené à évoluer, aucune nouvelle procédure ne sera nécessaire pour le faire appliquer via le PLU, qui fera référence à un document externe aux pièces du PLU.

Pour ce qui concerne les teintes des façades des constructions en zone A et en zone N, le nuancier du Parc Naturel des Vosges du Nord n'a pas de recommandation spécifique. Ces zones sont donc exclues de ce point de modification.

Dans l'ensemble des zones, la commune de Lembach souhaite en outre y maintenir l'obligation de conserver la couleur du bois naturel lorsque les façades sont réalisées en bois, pour une bonne intégration des constructions dans le paysage environnant.

Le sommaire du règlement sera également revu pour tenir compte de la suppression du nuancier en annexe.

6.2. Pièces du PLU modifiées

- Seuls les articles 11-UA, 11-UB, 11-UJ, 11-UX, 11-1AU, 11-1AUx du règlement sont ainsi modifiés :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<u>Article 11UA : Aspect extérieur</u> [...] - La <u>coloration des façades</u> : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier ~~annexé au présent règlement~~. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.	<u>Article 11UA : Aspect extérieur</u> [...] - La <u>coloration des façades</u> : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier du Secteur paysager Massif boisé élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.
<u>Article 11UB : Aspect extérieur</u> [...] - La <u>coloration des façades</u> : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier ~~annexé au présent règlement~~. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.	<u>Article 11UB : Aspect extérieur</u> [...] - La <u>coloration des façades</u> : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier du Secteur paysager Massif boisé élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.
<u>Article 11UJ : Aspect extérieur</u> [...] - <u>Couleur des façades</u> : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier ~~annexé au présent règlement~~. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.	<u>Article 11UJ : Aspect extérieur</u> [...] - <u>Couleur des façades</u> : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier du Secteur paysager Massif boisé élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.
<u>Article 11UX : Aspect extérieur</u> [...] - La <u>coloration des façades</u> : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier ~~annexé au présent règlement~~. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.	<u>Article 11UX : Aspect extérieur</u> [...] - La <u>coloration des façades</u> : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier du Secteur paysager Massif boisé élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.
<u>Article 11 1AU : Aspect extérieur</u> [...] - La <u>coloration des façades</u> : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier ~~annexé au présent règlement~~. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.	<u>Article 11 1AU : Aspect extérieur</u> [...] - La <u>coloration des façades</u> : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier du Secteur paysager Massif boisé élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.
<u>Article 11 1AUx : Aspect extérieur</u> [...] - La <u>coloration des façades</u> : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier	<u>Article 11 1AUx : Aspect extérieur</u> [...] - La <u>coloration des façades</u> : les teintes des constructions devront être choisies dans le

~~annexé au présent règlement.~~ Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.	nuancier du Secteur paysager Massif boisé élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.
--	--

6.3. Incidences sur l'environnement

Ce point de modification vient seulement préciser la référence du nuancier dont la compréhension sera favorisée dans le montage et l'instruction des dossiers en urbanisme. On note une incidence positive sur le paysage rural de Lembach, car il permet le bon respect du nuancier actualisé du PNR Vosges du Nord au moment de délivrer les autorisations d'urbanisme délivrées.

6.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification qui concerne le nuancier des teintes de façades est en totale cohérence avec le PADD du PLU et son objectif de *valoriser le patrimoine urbain et paysager* de la commune.

6.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoTAN prévoit que les documents d'urbanisme locaux déclinent à leur échelle *les préconisations paysagères de la charte du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord.*

La Charte du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord confirme également ce principe qui consiste à *décliner localement les principes de la Charte couleur de façades du Parc naturel régional des Vosges du Nord*, dans l'objectif de *faire vivre le patrimoine bâti.* C'est exactement dans ce sens que ce point de modification a été pensé.

7. OBJET 4 : REMPLACER LE TERME « BÂTIMENT » PAR « CONSTRUCTION »

7.1. Objet et motivation

Le règlement écrit du PLU fait apparaître à plusieurs endroits, le terme « construction », mais utilise également très souvent le terme « bâtiment ».

Le Lexique National de l'Urbanisme fait bien la distinction entre ces deux termes :

- une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface
- un bâtiment est une construction couverte et close

De plus, le glossaire en fin de règlement ne définit pas le « bâtiment », mais définit la « construction » de la façon suivante :

*Tous travaux, ouvrages ou installations (**) entrant dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à un permis de construire ou à une déclaration de travaux.*

Il s'agit de toutes constructions nouvelles ou de travaux exécutés sur des constructions existantes.

*(**) Les travaux, ouvrages ou installations exclus du champ d'application du permis de construire doivent également être réalisés dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 du règlement.*

Le glossaire définit également la *construction annexe*, la *construction isolée* ainsi que la *dépendance*, dont la définition qui utilisait le terme « bâtiment » sera modifiée avec le terme « construction », ce qui inclura davantage de constructions non closes dans cette catégorie (carport, auvent, abri, etc.).

Ainsi, un carport ou un auvent n'est pas un bâtiment, mais une construction, pour lesquelles les règles d'implantation s'appliqueront, comme pour toute « autre construction ».

L'utilisation du terme « bâtiment » est souvent utilisé par défaut, pour ne pas répéter le mot « construction » trop de fois. Cela a pourtant une incidence au moment de l'instruction des autorisations en urbanisme. En effet, un carport ou une piscine ne sont pas des bâtiments mais des constructions : certaines règles du PLU, qui utilisent le terme « bâtiment », ne leur sont pas applicables alors que ce n'était pas l'esprit recherché.

Le glossaire et le règlement sont donc modifiés pour uniformiser les termes utilisés et retenir uniquement la notion de « construction ».

7.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit et le glossaire

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

7.2.1. Règlement écrit

L'ensemble des articles du règlement écrit mentionnant le terme « bâtiment », ainsi que le glossaire sont modifiés comme suit :

GLOSSAIRE modifié :

Aménagement, extensions et adaptations ne respectant pas les dispositions prévues par les articles du règlement	(s'ils respectent l'implantation d'origine ou s'ils n'aggravent pas la non-conformité) Il s'agit de permettre l'évolution des ~~bâtiments constructions~~ existantes dans leur configuration d'origine, dans la limite de 30 % de la Surface ~~de plancher Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)~~ du bâtiment de la construction d'origine. ~~En l'absence de Surface Hors Œuvre Nette, c'est la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) qui est prise pour l'application de cette disposition.~~ Exemple : une ~~bâtiment construction~~ édifiée à moins de deux mètres de la limite séparative pourra s'étendre dans le prolongement ~~du bâtiment de la construction~~ d'origine à moins de deux mètres de la limite séparative. De même, une ~~bâtiment construction~~ recouverte d'une toiture à 38° pourra être étendue avec une toiture respectant la même pente. Si l'extension devait porter sur une superficie plus importante, elle serait soumise en totalité aux dispositions du présent règlement.
Dépendance	Est considérée comme dépendance toute ~~bâtiment construction~~, accolée ou non ~~au bâtiment à la construction~~ principale, non destinée à l'habitation (tel que remise, garage, abri de jardin, ...) d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 (vingt) m², d'une hauteur maximale à la gouttière de 2.50 mètres, et de 4.50 m de hauteur totale. Lorsque ~~le bâtiment la construction~~ à construire édifier excède ces dimensions, ~~il~~ elle est considérée comme une ~~bâtiment construction~~ principale.

REGLEMENT modifié :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 2UA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnée au plan, les occupations et utilisations du sol admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes : - Les sous-sols et autres installations enterrées sont interdits, - Le niveau de dalle de rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou des extensions de ~~bâtiments~~ existants devra être implantée à 0.30 mètre au-dessus de la haute cote connue des eaux en crue, - [...]	Article 2UA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnée au plan, les occupations et utilisations du sol admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes : - Les sous-sols et autres installations enterrées sont interdits, - Le niveau de dalle de rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou des extensions de ~~constructions~~ existantes devra être implantée à 0.30 mètre au-dessus de la haute cote connue des eaux en crue, - [...]

Article 6UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Dispositions générales Les bâtiments doivent être implantés sur la ligne des constructions existantes, le long de la voie leur donnant accès. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites. Dispositions particulières Ces règles ne s'appliquent pas : - aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou qui n'ont qu'un accès à la voie, qui peuvent s'édifier jusqu'à la limite de la zone, - à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire) - [...]	Article 6UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Dispositions générales Les constructions doivent être implantées sur la ligne des constructions existantes, le long de la voie leur donnant accès. En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, la construction pourra être alignée soit sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux limites. Dispositions particulières Ces règles ne s'appliquent pas : - aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante ou qui n'ont qu'un accès à la voie, qui peuvent s'édifier jusqu'à la limite de la zone, - à l'aménagement ou à l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire) - [...]
Article 7UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dispositions générales Tout bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 7 (sept) mètres de hauteur au droit de la limite séparative et d'une oblique d'une pente de 52° prenant appui sur le point haut de cette verticale. Disposition particulière Cette règle ne s'applique pas : - [...] - à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants [...]. Par rapport aux berges de la Sauer et du Heimbach, toute construction devra respecter un recul d'au-moins 6 (six) mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.	Article 7UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dispositions générales Toute construction doit être comprise à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 7 (sept) mètres de hauteur au droit de la limite séparative et d'une oblique d'une pente de 52° prenant appui sur le point haut de cette verticale. Disposition particulière Cette règle ne s'applique pas : - [...] - à l'aménagement ou à l'extension mesurée des constructions existantes [...]. Par rapport aux berges de la Sauer et du Heimbach, toute construction devra respecter un recul d'au-moins 6 (six) mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.

Article 9-UA/9-UB : Emprise au sol L'emprise au sol (cf. glossaire) des bâtiments est limitée comme suit : [...] Les piscines ne sont pas prises en compte dans le décompte de l'emprise au sol des bâtiments.	Article 9-UA : Emprise au sol L'emprise au sol (cf. glossaire) des constructions est limitée comme suit : [...] Les piscines ne sont pas prises en compte dans le décompte de l'emprise au sol des constructions.
Article 10-UA : Hauteur des constructions [...] Dispositions particulières Ces règles ne s'appliquent pas : - à l'aménagement et à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la hauteur d'origine (cf. glossaire), - aux dispositifs d'isolation des bâtiments existants par sur-toiture.	Article 10-UA : Hauteur des constructions [...] Dispositions particulières Ces règles ne s'appliquent pas : - à l'aménagement et à l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la hauteur d'origine (cf. glossaire), - aux dispositifs d'isolation des constructions existantes par sur-toiture.
Article 11-UA : Aspect extérieur - Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans et des pentes comprises entre 40 et 52°. [...] Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, ...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal. Cette règle ne s'applique pas : [...] - aux bâtiments à vocation économique (y compris agricole), pour lesquels la pente minimale ne pourra être inférieure à 20°), - à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension de bâtiments ne respectant pas cette disposition, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante. ¹ Pignon sur rue : le pignon d'une construction est la « partie supérieure d'un mur qui se termine en pointe et dont le sommet porte le bout du faîtage d'un comble à deux pentes » (Dictionnaire de l'Académie Française). Une construction orientée « pignon sur rue » signifie donc que ce pan du bâtiment donne sur la voie publique. ² Fond de cour : Cette expression vise à identifier les bâtiments édifiés nettement en retrait de la voie publique, constitués originellement de dépendances de l'activité agricole. Leur implantation se caractérise par une orientation perpendiculaire aux bâtiments situés le long des limites séparatives latérales.	Article 11-UA : Aspect extérieur - Les toitures des volumes principaux des constructions auront deux pans et des pentes comprises entre 40 et 52°. [...] Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, ...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume de la construction principale. Cette règle ne s'applique pas : [...] - aux constructions à vocation économique (y compris agricole), pour lesquelles la pente minimale ne pourra être inférieure à 20°), - à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension de constructions ne respectant pas cette disposition, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante. ¹ Pignon sur rue : le pignon d'une construction est la « partie supérieure d'un mur qui se termine en pointe et dont le sommet porte le bout du faîtage d'un comble à deux pentes » (Dictionnaire de l'Académie Française). Une construction orientée « pignon sur rue » signifie donc que ce pan de la construction donne sur la voie publique. ² Fond de cour : Cette expression vise à identifier les constructions édifiées nettement en retrait de la voie publique, constitués originellement de dépendances de l'activité agricole. Leur implantation se caractérise par une orientation perpendiculaire aux constructions situées le long des limites séparatives latérales.

Article 2UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnée au plan, les occupations et utilisations du sol admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes: -[...] - le niveau de dalle de rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou des extensions de bâtiments existants devra être implantée à 0.30 mètre au-dessus de la haute cote connue des eaux en crue,	Article 2UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnée au plan, les occupations et utilisations du sol admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes: -[...] - le niveau de dalle de rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou des extensions de constructions existantes devra être implantée à 0.30 mètre au-dessus de la haute cote connue des eaux en crue,
Article 6UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Dispositions générales <u>Dans toute la zone :</u> [...] En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites. En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, la façade sur rue des bâtiments principaux devra être implantée à une distance comprise entre 3 (trois) et 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies de desserte et places publiques existantes, à modifier ou à créer. <u>Dans le secteur UBm :</u> Tout point d'un bâtiment doit être situé à une distance minimale de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies publiques. Dispositions particulières Ces règles ne s'appliquent pas : - à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante, - aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant, [...]	Article 6UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Dispositions générales <u>Dans toute la zone :</u> [...] En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, la construction pourra être alignée soit sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux limites. En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, la façade sur rue des constructions principales devra être implantée à une distance comprise entre 3 (trois) et 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies de desserte et places publiques existantes, à modifier ou à créer. <u>Dans le secteur UBm :</u> Tout point d'une construction doit être situé à une distance minimale de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies publiques. Dispositions particulières Ces règles ne s'appliquent pas : - à l'aménagement ou à l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante, - aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante, [...]
Article 7UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dispositions générales	Article 7UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dispositions générales

1. Tout point d'un bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 5 (cinq) mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale. [...] 3. Lorsque le bâtiment est implanté long pan parallèle à la voie : à moins qu'il ne jouxte une limite séparative au plus, la distance de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être situé à une distance égale à la moitié de la différence d'altitude, sans pouvoir être inférieure à 2 (deux) mètres. Disposition particulière Par rapport aux berges de la Sauer et du Schmeltzbach, toute construction devra respecter un recul d'au-moins 6 (six) mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.	1. Tout point d'une construction doit être compris à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 5 (cinq) mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale. [...] 3. Lorsque la construction est implantée long pan parallèle à la voie : à moins qu'elle ne jouxte une limite séparative au plus, la distance de tout point d'une construction au point de la limite séparative la plus proche doit être situé à une distance égale à la moitié de la différence d'altitude, sans pouvoir être inférieure à 2 (deux) mètres. Disposition particulière Par rapport aux berges de la Sauer et du Schmeltzbach, toute construction devra respecter un recul d'au-moins 6 (six) mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.
etc.	etc.

7.3. Incidences sur l'environnement

Ce point de modification n'a pas d'incidences négatives sur l'environnement.

Au contraire, les constructions (type carport/auvent, etc.) qui n'étaient pas concernées par l'application de certains articles utilisant le terme « bâtiment », devront dorénavant respecter l'ensemble des règles, notamment celles concernant l'implantation (articles 6 et 7). Ce principe favorise donc une meilleure application des règles, et donc une meilleure intégration paysagère de l'ensemble des constructions dans leur environnement.

7.4. Articulation avec le PADD

Cette modification qui porte sur le vocabulaire employé et qui a pour conséquence de soumettre davantage de constructions aux règles du PLU, respecte bien le PADD du PLU et l'orientation qui prévoit de « valoriser le patrimoine urbain et paysager ».

7.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification est en cohérence avec le DOO arrêté du SCoT d'Alsace du Nord, puisqu'il participe à la préservation des paysages bâtis traditionnels, et à l'intégration des constructions à vocation agricole dans le grand paysage.

8. OBJET 5 : AUTORISER LES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES EN ZONE UX, A ET N ET MODIFIER LEUR REGLEMENTATION EN ZONE U

8.1. Objet et motivation

Le règlement des zones agricoles et naturelles interdit aujourd'hui la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments existants : les articles 1 de ces deux zones interdisent toute occupation et utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

La commune de Lembach souhaite remédier à cette problématique, en autorisant les panneaux photovoltaïques uniquement sur les constructions en zone A et N via les articles 2A et 2N.

Cette possibilité sera conditionnée à la nécessité agricole en zone A et la présence de constructions existantes en zone N.

De même, en zone UX où les panneaux photovoltaïques ne sont pas autorisés à l'article 2-UX, ils le seront sur les constructions autorisées dans la zone, en cohérence avec la loi ENR et l'obligation de production d'énergies renouvelables sur les bâtiments à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, etc...

De plus, le règlement prévoit qu'en zone UA et UB, les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques) devront être intégrés dans la toiture dès lors que leur superficie dépasse 8 m². Hors, depuis l'approbation du PLU (2010), les fabricants et poseurs de ce type d'installation ne le proposent plus en intégration de toiture, mais en imposition de la toiture pour des questions de risques d'incendie trop importants. Par ailleurs, ce type d'installation intégrée à la toiture n'est plus assurée par les assurances.

Cela permettra aussi d'ôter des tuiles pour poser le panneau solaire, et donc de conserver l'intégrité d'une toiture, ce qui est intéressant surtout sur les bâtiments à valeur patrimoniale.

Il s'agira donc de supprimer la mention qui oblige l'intégration en toiture des dispositifs photovoltaïques aux article 11-UA et 11-UB, pour faciliter leur installation et sans limiter leur superficie.

Enfin, les articles 13 en zone UA, UB et UX autoriseront les panneaux photovoltaïques posés au sol s'ils sont destinés à de l'autoconsommation, ce qui limitera les superficies dédiées à ces installations, sans empêcher leur présence en zone U.

8.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

8.2.1. Règlement écrit

Les articles 11-UA, 13-U, 11-UB, 13-UB, 2-UX, 13-UX, 2-A et 2-N du règlement écrit sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 11UA : Aspect extérieur [...] - Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle de couleur rouge ou rouge- brun ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas :	Article 11UA : Aspect extérieur [...] - Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle de couleur rouge ou rouge- brun ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas :

• [...] • aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple) qui devront être intégrés dans la toiture dès lors que leur superficie dépassera 8 (huit) mètres carrés.	• [...] • aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple) ~~qui devront être intégrés dans la toiture dès lors que leur superficie dépassera 8 (huit) mètres carrés.~~
Article 13UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	Article 13UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés [...] Les panneaux photovoltaïques peuvent être posés au sol s'ils sont destinés à l'autoconsommation.
Article 11UB : Aspect extérieur [...] - Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle de couleur rouge ou rouge- brun ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas : • [...] • aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple) qui devront être intégrés dans la toiture dès lors que leur superficie dépassera 8 (huit) mètres carrés.	Article 11UB : Aspect extérieur [...] - Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle de couleur rouge ou rouge- brun ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas : • [...] • aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple) ~~qui devront être intégrés dans la toiture dès lors que leur superficie dépassera 8 (huit) mètres carrés.~~
Article 13UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	Article 13UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés [...] Les panneaux photovoltaïques peuvent être posés au sol s'ils sont destinés à l'autoconsommation.
Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après : Sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après:	Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après : Sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après: [...] - les panneaux photovoltaïques sur les constructions autorisées dans la zone.
Article 13UX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	Article 13UX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés [...] Les panneaux photovoltaïques peuvent être posés au sol s'ils sont destinés à l'autoconsommation.
Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après : Dans toute la zone A : - [...]	Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après : Dans toute la zone A : - [...] - les panneaux photovoltaïques uniquement sur les constructions nécessaires à l'activité agricole.
Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après : Dans toute la zone N : - [...]	Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après : Dans toute la zone N : - [...] - les panneaux photovoltaïques uniquement sur les constructions existantes.
---	--

8.3. Incidences sur l'environnement

La pose de panneaux photovoltaïques sur les constructions existantes en zone agricole et naturelle n'ont aucune incidence sur les zones Natura2000 à Lembach : ces secteurs protégés sont identifiés au niveau de la Sauer et ses affluents, en creux de vallon et sont visuellement isolés en terme de paysage. De plus, l'environnement au sens général est préservé car ce point de modification ne participe pas à l'artificialisation du sol, puisque l'installation de panneaux photovoltaïques est liée à la pré-existence des constructions en zone naturelle, et aux constructions nécessaires à l'activité agricole en zone agricole constructible.

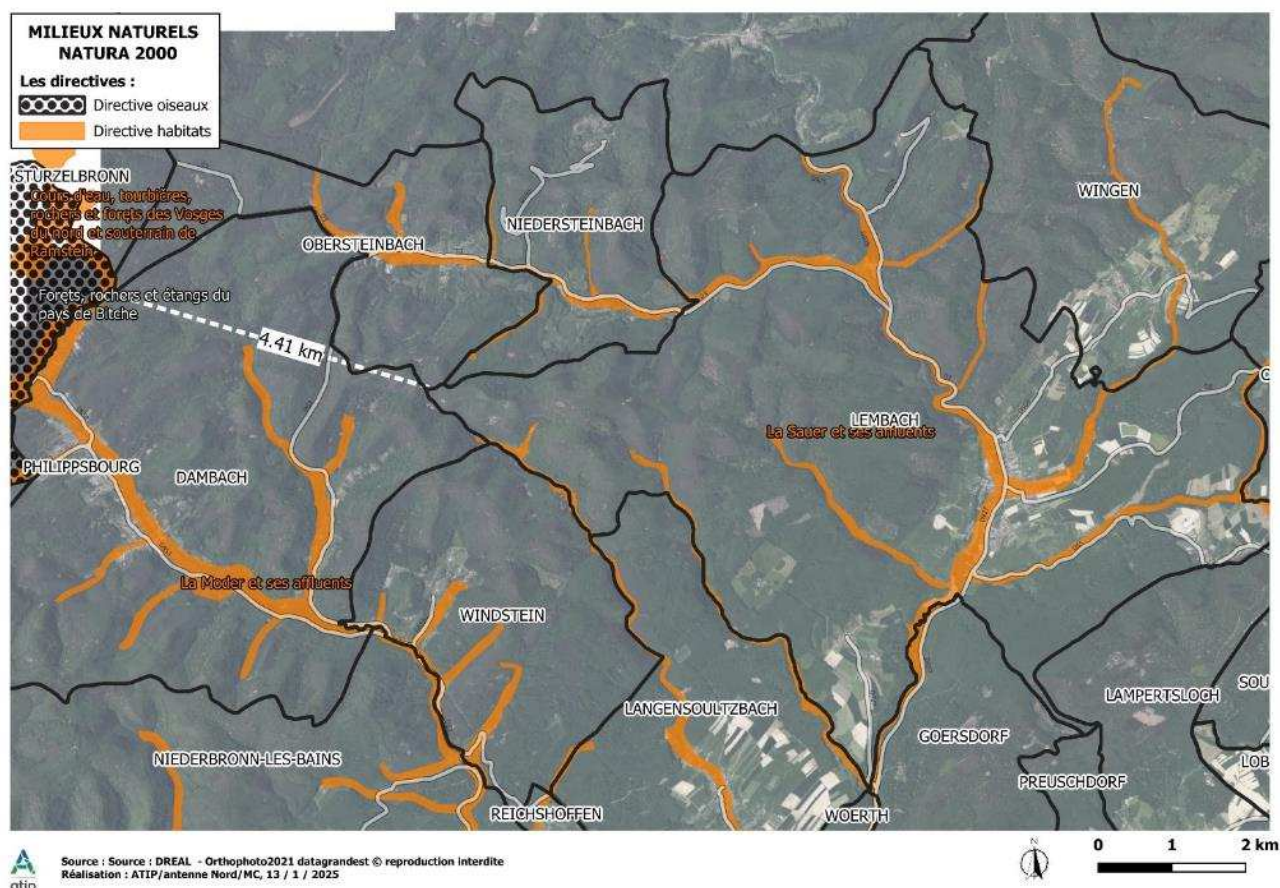
Le grand paysage est également préservé du fait du :

- faible nombre de constructions existantes en zone naturelle concernées, et pour la plupart situées dans le massif boisé,
- faible nombre et des petites dimensions des zones agricoles constructibles.

De plus, certaines constructions agricoles de grande taille (type hangar) sont déjà surmontées de panneaux photovoltaïques, ce qui contribue à l'augmentation de la production d'énergies renouvelables. Ces possibilités ont vocation à être développées pour répondre à cette orientation majeure de la politique énergétique de notre pays.

Le fait de limiter également l'installation de panneaux photovoltaïques sur les constructions existantes ou nécessaires à l'activité agricole uniquement, participe grandement à la préservation des espaces naturels et agricoles, sans créer un impact supplémentaire sur l'environnement.

Enfin, les panneaux photovoltaïques pourront être posés au sol en zone UA, UB et UX en lien avec les habitations ou les activités dans une certaine mesure correspondant à une autoconsommation, ce qui n'a pas d'incidences sur le paysage urbain.



8.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification est tout à fait en cohérence avec l'orientation du PADD qui prévoit « d'assurer la mise en cohérence des constructions et/ou des opérations d'aménagement avec les impératifs de développement durable [...] », dans lesquels le développement des panneaux solaires, parmi d'autres dispositifs permettant d'économiser l'énergie est un enjeu identifié dans le PADD.

8.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

De même, le SCoT d'Alsace du Nord prévoit que « les documents d'urbanisme locaux veillent à favoriser le développement de l'énergie solaire photovoltaïque et thermique, en favorisant l'utilisation des bâtiments existants ou des surfaces déjà artificialisées [...] ». Dans ce cadre, le point de modification s'inscrit parfaitement dans le SCOTAN.

9. POINT 6 : MODIFIER L'ARTICLE 11 AU SUJET DES COUVERTURES DE TOITURES EN ZONE UA ET UB

9.1. Objet et motivation

Les articles 11 du règlement des zones UA et UB imposent des couvertures de toitures constituées de tuiles en terre cuite naturelle de couleur rouge ou rouge-brun, ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle.

Cependant, un cas particulier a montré que l'installation de tuiles de couleur rouge-brun engobées (finition brillante) conduisait au final à une couleur très foncée proche du noir et non traditionnelle dans ce secteur ancien. Pour éviter des revêtements de toiture qui trancherait trop avec l'existant, la commune souhaite interdire la finition « engobée » des tuiles.

De plus, les articles 11UA et 11-UB ne dispensent pas les toitures terrasses par ailleurs autorisées, du respect de la couverture en tuiles en terre cuite naturelle de couleur rouge. Il est donc proposé que les toitures terrasses, du fait de leur très faible pente et de l'incompatibilité avec une couverture en tuiles qui nécessite elle une pente, soient dispensées du respect de cette règle.

Enfin, la commune souhaite également dispenser les carports, pergolas et auvents supérieurs à 20 m² et donc non considérés comme des dépendances, de l'obligation d'une pente de toiture comprise entre 40 et 52° et d'une couverture en tuiles en terre cuite naturelle, comme pour un bâtiment principal. En effet, un certain nombre de ces petites constructions dépassent de peu la limite des 20 m² pour être considérées comme des dépendances et être dispensées du respect de ces deux règles (pente de toiture et type de couverture). Cela permettrait d'éviter un auvent ou un carport d'une hauteur trop importante, ou encore une pergola à deux pans qui s'intégreraient mal par rapport aux bâtiments existants.

9.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

9.2.1. Règlement écrit

Les articles 11-UA et 11-UB du règlement écrit sont modifiés comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 11UA : Aspect extérieur [...] - Les toitures des volumes principaux des constructions auront deux pans et des pentes comprises entre 40 et 52°. Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, ...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal. Cette règle ne s'applique pas : • aux toitures végétalisées,	Article 11UA : Aspect extérieur [...] - Les toitures des volumes principaux des constructions auront deux pans et des pentes comprises entre 40 et 52°. Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, ...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal. Cette règle ne s'applique pas : • aux toitures végétalisées,

• aux dépendances (cf. glossaire), • aux constructions à vocation économique (y compris agricole), pour lesquelles la pente minimale ne pourra être inférieure à 20°), • à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension de constructions ne respectant pas cette disposition, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante (cf. glossaire). [...] - Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle de couleur rouge ou rouge- brun ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas : • aux toitures végétalisées, • aux dépendances (cf. glossaire), • aux vérandas, • [...]	• aux dépendances (cf. glossaire), • aux carports, auvents, pergolas, • aux constructions à vocation économique (y compris agricole), pour lesquelles la pente minimale ne pourra être inférieure à 20°), • à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension de constructions ne respectant pas cette disposition, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante (cf. glossaire). [...] - Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle non engobées de couleur rouge ou rouge- brun ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas : • aux toitures végétalisées, • aux toitures terrasses, • aux dépendances (cf. glossaire), • aux vérandas, • aux carports, auvents, pergolas, • [...]
Article 11UB : Aspect extérieur [...] - Les toitures des volumes principaux des constructions auront deux ou quatre pans et des pentes comprises entre 30 et 45°. Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas : • aux toitures terrasses, sauf en secteur UBb où les toitures terrasses demeurent interdites, • aux dépendances (cf. glossaire), • aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, • aux bâtiments constructions à vocation économique, pour lesquels la pente minimale ne pourra être inférieure à 20°, • à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension de bâtiments constructions ne respectant pas cette disposition, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire). - Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle non engobées de couleur rouge ou rouge-brun ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas : • aux toitures végétalisées, • aux dépendances (cf. glossaire), • aux vérandas, • [...]	Article 11UB : Aspect extérieur [...] - Les toitures des volumes principaux des constructions auront deux ou quatre pans et des pentes comprises entre 30 et 45°. Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas : • aux toitures terrasses, sauf en secteur UBb où les toitures terrasses demeurent interdites, • aux dépendances (cf. glossaire), • aux carports, auvents, pergolas, • aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, • aux bâtiments constructions à vocation économique, pour lesquels la pente minimale ne pourra être inférieure à 20°, • à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension de bâtiments constructions ne respectant pas cette disposition, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire). - Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle non engobées de couleur rouge ou rouge- brun ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas : • aux toitures végétalisées, • aux toitures terrasses, • aux dépendances (cf. glossaire), • aux vérandas,

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • aux carports, auvents, pergolas, • [...] |
|--|---|

9.3. Incidences sur l'environnement

Ce point de modification qui ne concerne que les zones UA et UB, n'a pas d'incidence supplémentaire sur les milieux naturels, ni sur les ressources du sol et sous-sol, ni le climat, l'air ou l'énergie, ni sur la population, la santé et les nuisances. Enfin, il n'augmente pas les risques identifiés sur le ban communal.

Cette modification du règlement vient seulement préciser un type de couverture non souhaité et permettre des structures légères pour les constructions de petite taille considérées comme des volumes annexes, participant ainsi à une meilleure intégration de ces constructions dans leur environnement et le paysage urbain de la commune.

9.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification est en totale cohérence avec l'orientation du PADD qui prévoit de *valoriser le patrimoine urbain et paysager* et de *rechercher l'harmonie des nouvelles constructions et des réhabilitations avec l'environnement bâti immédiat*.

9.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Grâce à cette modification portant sur les couvertures de toiture, *les paysages bâtis traditionnels des centres anciens et des villages sont préservés et mis en valeur (orientation 2. Valoriser les éléments structurants – 2.3. Préservations paysagères particulières du ScoTAN en vigueur)*. De même, *les paysages bâtis traditionnels des centres anciens et des villages sont préservés et mis en valeur* (ScoTAN arrêté – juillet 2024) ce qui conforte la compatibilité de ce point de modification avec le DOO du ScoTAN.

10. POINT 7 : MODIFIER LA REGLE DE STATIONNEMENT POUR LES EXTENSIONS EN ZONES UA ET UB

10.1. Objet et motivation

Le règlement du PLU prévoit des normes de stationnement proportionnelles à la taille des constructions :

Exemple article 12 en zone UA et UB (même rédaction) :

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
<u>Logement</u>	
1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m ² de surface hors œuvre nette (SHON)	1
2. Par tranche entamée de 50 m ² de surface hors œuvre nette supplémentaire, au-delà des premiers 80 m ² de SHON	1

Cette règle impose un grand nombre de places de stationnement pour les constructions dont la superficie dépasse 180 m² (4 places de stationnement). Il est donc proposé de limiter le nombre maximal de places de stationnement à 3 par logement, pour favoriser la densification du bâti et limiter l'imperméabilisation des sols.

De plus, toute extension d'une construction existante conduit à la création d'une place de stationnement supplémentaire. La commune souhaite donc dispenser les extensions de moins de 30 m² de la création de nouvelle place de stationnement, afin de faciliter l'optimisation du bâti existant d'éviter d'artificialiser des espaces des espaces qui risquent d'être sous-utilisés par rapport aux besoins.

10.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

10.2.1. Règlement écrit

Les articles 12-UA et 12-UB du règlement écrit sont modifiés comme suit :

Règlement *modifié* :

Article 12UA / 12UB : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
<u>Logement</u>	
1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m ² de surface de plancher	1
2. Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 80 m ² de surface de plancher	1

Le nombre maximal de places de stationnement par logement est limité à 3.

Les extensions de moins de 30 m² de surface de plancher sont dispensées de la création d'une place de stationnement supplémentaire.

10.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des articles 12-UA et 12-UB du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, n'ont aucune incidence sur l'environnement et participent à l'optimisation des superficies consommées et imperméabilisées, ainsi qu'à la densification des constructions en secteur bâti.

10.4. Articulation avec le PADD

Les modifications apportées au règlement du PLU en matière de stationnement respectent la *prise en compte des besoins croissants en places de stationnement* affichée dans le PADD sous l'orientation *Améliorer le fonctionnement urbain*.

10.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le DOO du SCoTAN prévoit *l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement*, principes respectés par la modification des articles 12UA et 12UB.

11. POINT 8 : AUTORISER LES CLÔTURES EN ZONES A ET N

11.1. Objet et motivation

Les articles 11-A et 11-N du PLU règlementent les clôtures de la façon suivante :

- Les clôtures éventuelles devront avoir l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles. Les murets bas ainsi que les murs pleins sont interdits.

Cependant, elles ne sont pas autorisées par le règlement à l'article 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières), ce qui pose problème au moment de l'instruction de demandes d'autorisation portant sur des clôtures en zone agricole et naturelle.

Pour réparer cette erreur matérielle, la commune souhaite ajouter les clôtures dans la liste de ce qu'autorisent les articles 2-A et 2-N pour qu'elles puissent être autorisées régulièrement.

La condition de mise en place d'une clôture dans ces deux zones est prévue aux articles 11, et garantit ainsi le caractère agricole et naturel des secteurs concernés. Cette condition sera précisée dès l'article 2.

Enfin, les clôtures en zones naturelles sont également concernées par l'article L.372-1 du Code de l'environnement issu de la loi n°2023-54 du 2 février 2023 portant sur l'engrillagement des espaces naturels, qui vise à faciliter la circulation de la faune dans ces espaces. Cette récente disposition du Code de l'Environnement n'a pas vocation à être retranscrite dans les règlements de PLU, d'une part parce qu'elle excède en partie le champ du PLU, d'autre part parce que toute évolution du Code de l'environnement créerait potentiellement des contradictions entre celui-ci et le PLU. Il revient donc à chaque administré de veiller à respecter les dispositions du code de l'environnement concernant l'engrillagement des espaces naturels.

En tout état de cause, la règle du PLU en vigueur (article 11N) n'est pas en contradiction avec cet article L.372-1 du Code de l'environnement.

11.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

11.2.1. Règlement écrit

Les articles 2-A et 2-N du règlement écrit sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après : Dans toute la zone A : - les abris pour animaux, ouverts sur un côté au moins, d'une superficie inférieure à 70 (soixante-dix) m², dans la limite de un par unité foncière, - les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, de téléphonie, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, - les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement, - la création d'aires de stationnement ouvertes au public, - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.	Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après : Dans toute la zone A : - les abris pour animaux, ouverts sur un côté au moins, d'une superficie inférieure à 70 (soixante-dix) m², dans la limite de un par unité foncière, - les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, de téléphonie, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, - les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement, - la création d'aires de stationnement ouvertes au public, - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques, - les clôtures à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après : Dans toute la zone N : - les opérations inscrites en emplacement réservé, - les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement, de téléphonie) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.	Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après : Dans toute la zone N : - les opérations inscrites en emplacement réservé, - les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement, de téléphonie) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques, - les clôtures à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

11.3. Incidences sur l'environnement

Le fait que les clôtures doivent (articles 11A et 11N) avoir l'aspect de clôtures « agricoles traditionnelles » en zones agricoles et naturelles, garantie un très faible impact sur l'environnement :

- les poteaux intermédiaires sont en bois et sans socle bétonné,
- le grillage est à maille large et laisse ainsi passer la petite faune,
- le grillage permet le libre écoulement des eaux dans les zones impactées par un risque inondation.

11.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification qui vient régulariser la présence des clôtures agricoles traditionnelles n'empêche pas la *protection et la mise en valeur des espaces naturels*, comme le prévoit la première grande orientation du PADD.

11.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

La préservation des espaces naturels et forestiers est un des objectifs majeurs du SCoTAN arrêté en 2024, auquel la mise en place de clôture agricoles traditionnelles ne s'oppose pas.

12. POINT 9 : MODIFIER L'ARTICLE 10 ET LA HAUTEUR DES CLÔTURES EN ZONE UB

12.1. Objet et motivation

L'article 10-UB règlemente les clôtures aujourd'hui de la façon suivante :

Dans toute la zone : Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures en bord de voie ne pourra excéder 1.50 mètre (un mètre et cinquante centimètres), décomptés à partir du niveau de la voie.

Alors que l'article 10-UA règlemente les hauteurs de clôtures en distinguant celles donnant sur la voie publique et les autres clôtures, la commune souhaite faire de même avec les clôtures en zone UB.

Ainsi, les clôtures donnant sur la voie publique resteront limitées à 1,50 mètres en zone UB, mais seront différenciées des autres clôtures positionnées en limites séparatives, qui seront limitées à 2 mètres maximum à partir du terrain naturel, comme en zone UA. En effet, la référence au terrain naturel pour l'installation des clôtures sur les terrains en pente s'avère nécessaire afin de garantir leur insertion paysagère dans la pente et leur intégration dans l'environnement bâti.

12.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

12.2.1. Règlement écrit

L'article 10-UB du règlement écrit est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 10 UB : Hauteur des constructions [...] Dans tout le zone : Hauteur des clôtures La hauteur des clôtures en bord de voie ne pourra excéder 1.50 mètre (un mètre et cinquante centimètres), décomptés à partir du niveau de la voie.	Article 10 UB : Hauteur des constructions [...] Dans tout le zone : Hauteur des clôtures La hauteur des clôtures ~~en bord de voie~~ ne pourra excéder : - pour les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques : 1.50 mètre (un mètre et cinquante centimètres), décomptés à partir du niveau de la voie. - pour les autres clôtures : 2.00 mètres décomptés à partir du niveau du terrain naturel.

12.3. Incidences sur l'environnement

La mise en place d'une hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives et d'une référence par rapport au terrain naturel garantit leur bonne intégration paysagère. De plus, la zone UB ne présente pas d'enjeu particulier en terme de paysage : elle correspond aux extensions urbaines réalisées le long des voies ou sous forme organisée (lotissement) réalisées à différentes époques depuis les années 1950.

Ainsi, il n'y a pas d'incidence négative supplémentaire sur l'environnement avec cette modification du règlement du PLU.

12.4. Articulation avec le PADD

Cette modification de règle portant sur les clôtures en zone UB s'inscrit dans l'orientation du PADD qui prévoit de *Valoriser le patrimoine urbain et paysager comme vecteur d'attractivité à travers l'intégration architecturale et paysagère des constructions.*

12.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification ne s'oppose pas au SCoTAN arrêté, qui prévoit de *valoriser les paysages et le cadre de vie* au sens large.

13. POINT 10 : CREER DES SOUS-SECTEURS DE ZONES NE ET NS (STECAL) ET FAIRE EVOLUER L'ARTICLE 2

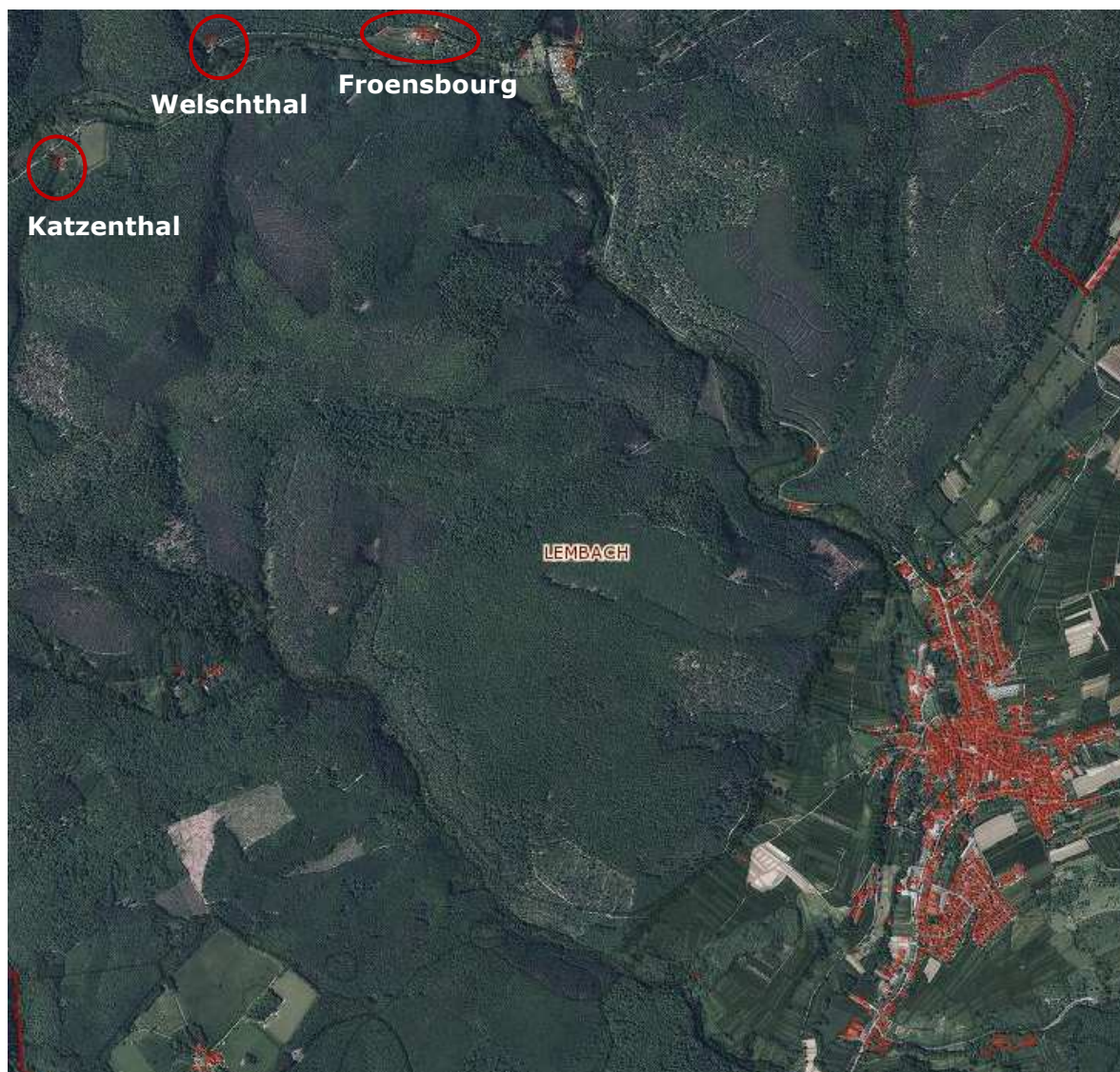
13.1. Objet et motivation

Sur le ban communal de Lembach, des constructions isolées sont situées en zone naturelle N du PLU. Cependant, un grand nombre d'entre elles sont habitées et le règlement aujourd'hui rend impossibles les rénovations, aménagements et petites extensions.

Les constructions concernées sont situées en zone N du PLU dans les lieux dits suivants :

- Ferme du Froensbourg
- Ferme du Welschthal
- Katzenthal
- Soultzthal
- Maison forestière de Mattstall

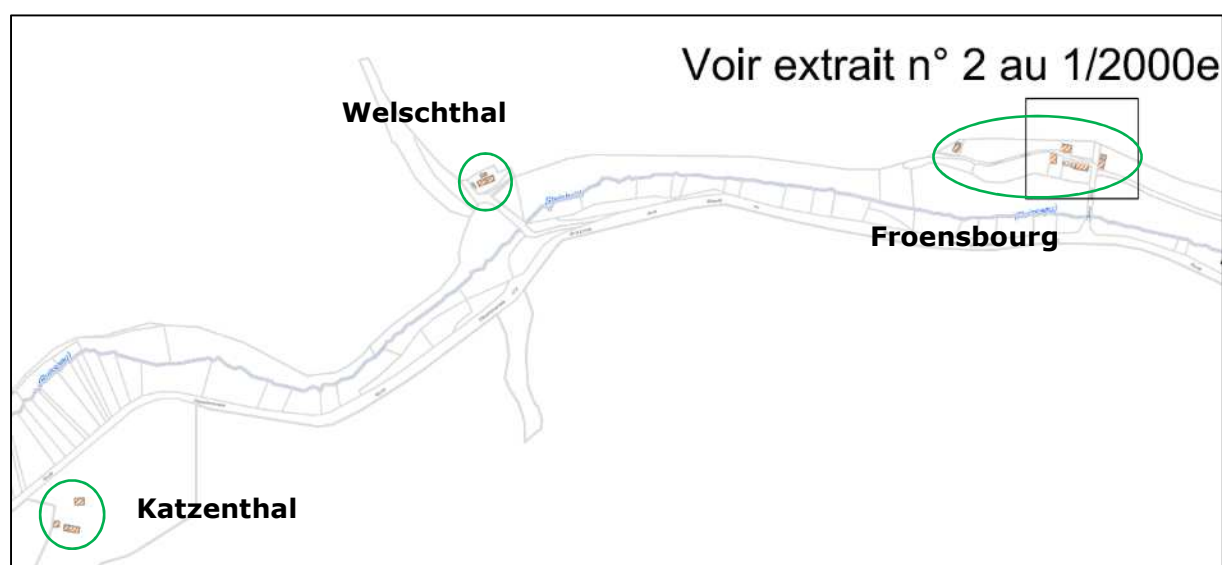
- Les 3 premiers lieux-dits sont situés dans le même **vallon le long du Steinbach**, dans une clairière au nord-ouest de la partie urbanisée de la Lembach :



Extrait de la photo aérienne superposée au cadastre (Source ATIP-Intragéo)



Extrait de la photo aérienne superposée au cadastre (Source ATIP-Intragéo)



Extrait du plan de zonage au 1/10 000^e (planche Ouest)

Photos des constructions isolées à FROENSBOURG (source Mairie de Lembach) :

Concerne les constructions situées :

- section 34 parcelles n°17, 18, 21 et 87
- section 31 parcelle n°1





Photo des constructions isolées à WELSCHTHAL (source Mairie de Lembach) :
Concerne les constructions situées section 34 parcelle n°11.



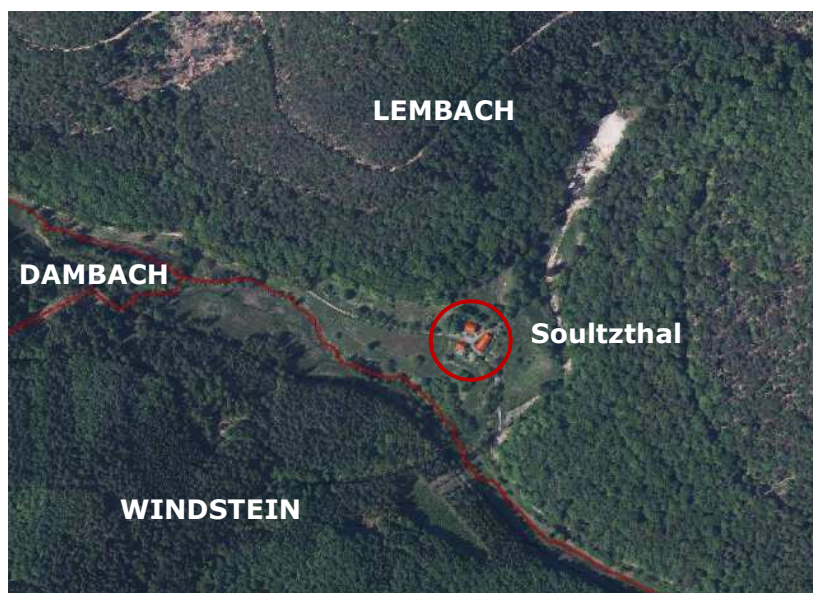
Photos des constructions isolées à KATZENTHAL (source Mairie de Lembach) :
Concerne les constructions situées section 35 parcelle n°1.



- A la limite Ouest du ban communal, le lieu-dit **Soultzthal** composé de 3 constructions, se trouve également dans un vallon ouvert où coule le Soultzbach, le long de la limite communale Ouest :



Extrait du plan de zonage au 1/10 000^e (planche Ouest)



Extrait de la photo aérienne superposée au cadastre (Source ATIP-Intragéo)

Photo des constructions isolées à SOULTZTHAL (source Mairie de Lembach) :
 Concerne les constructions situées section 36 parcelles n°16 et 17.



La commune souhaite aujourd'hui reclasser ces constructions bien identifiées dans les sous-secteurs adaptés à leurs besoins d'évolutions et déjà existants dans le PLU :

- le **sous-secteur Ne** correspondant aux écarts bâtis,
- le **sous-secteur Ns** correspondant à des secteurs très peu denses, à proximité immédiate des limites du bâti.

Les sous-secteurs Ne et Ns ont été instaurés au moment de l'élaboration du PLU (2010) et peuvent être considérés comme des STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées) selon les définitions de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, même si ce n'est pas précisé explicitement. En effet, le règlement prévoit déjà les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions autorisées dans ces STECAL.

Ces sous-secteurs autorisent aujourd'hui les occupations et utilisations du sol suivantes (article 2-N du règlement) :

dans le secteur Ne - l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.,
dans le secteur Ns : - l'aménagement, la transformation ou l'extension dans la limite de 25 % de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du présent P.L.U. des constructions existantes, - les remises, les abris, les garages, et autres dépendances (cf. glossaire en fin de règlement) de l'habitation, d'une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 20 (vingt) m², - les piscines.

Une grande partie de ces constructions isolées ont servi autrefois à un usage agricole (ferme) ou étaient liées à une activité forestière (maison forestière). Elles sont aujourd'hui habitées en partie seulement, ou servent d'annexes de stockage.

Au vu de leurs caractéristiques architecturales remarquables (grandes bâtisses volumineuses, présence de colombages, murs en moellons de pierre brut en grès des Vosges, etc.), ce patrimoine isolé de la commune de Lembach mérite d'être préservé en autorisant les rénovations et différents aménagements nécessaires à leur maintien et leur conservation.

La réglementation des sous-secteurs Ne et Ns est justement bien adaptée à ces cas particuliers de constructions isolées en Ne, et de secteurs très peu denses en zone Ns (à Mattstall) : la constructibilité est très réduite, sans pour autant empêcher de gérer le bâti existant.

C'est pourquoi les élus souhaitent reclasser ces constructions isolées dans les sous-secteurs suivants sous forme de STECAL :

- Froensbourg : en zone Ne, en raison de son caractère isolé (0,34 ha)
- Welschthal : en zone Ne, en raison de son caractère isolé (0,13 ha)
- Katzenthal : en zone Ne, en raison de son caractère isolé (0,29 ha)
- Soultzthal : en zone Ne, en raison de son caractère isolé (0,28 ha)
- Mattstall : en zone Ns, car situé à proximité de la partie urbanisée de Mattstall dans un secteur très peu dense, et pour conserver le parallélisme par rapport au secteur très peu dense situé à l'autre extrémité Est de Mattstall et également classé en zone Ns (0,21 ha).

Pour permettre les rénovations de ces anciennes fermes et maisons forestières, les élus souhaitent également autoriser les changements de destination pour qu'elle puissent être valorisées sous forme d'habitation (ce qui inclut les gîtes également) *dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site*, conformément aux possibilités offertes par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Un avis conforme de la commission départementale de la nature, des

paysages et des sites sera donc nécessaire au stade de l'instruction des autorisations d'urbanisme pour ce type de projet.

Ces secteurs sont déjà desservis en eau potable et assainissement par des dispositifs autonomes et indépendants dans chaque secteur (forage/puits pour l'eau potable et fosse septique pour les eaux usées).

L'article 2 de ces deux sous-secteurs (paragraphe d et i) seront donc complétés en autorisant les changements de destination de l'exploitation agricole et forestière vers l'habitat pour les bâtiments existants répertoriés sur le plan de zonage.

13.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit (article 2-N)
- Le plan de règlement (nouvelles planches 1/1000^e et Mattstall)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

13.2.1. Règlement écrit

L'article 2-N du règlement écrit sont modifiés comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières [...] De plus, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes, sous réserve de ne pas se située en zone inondable : [...] d) dans le secteur Ne - l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.,	Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières [...] De plus, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes, sous réserve de ne pas se située en zone inondable : [...] d) dans le secteur Ne - l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., - le changement de destination des constructions existantes identifiées sur le règlement graphique à condition que la nouvelle destination soit l'habitation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou forestière, ou la qualité paysagère du site.
Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières [...]	Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières [...]

De plus, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes, sous réserve de ne pas se située en zone inondable : [...] i) dans le secteur Ns - l'aménagement, la transformation et l'extension dans la limite de 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU des constructions existantes, - les remises, les abris, les garages et autres dépendances (cf. glossaire en fin de règlement) de l'habitation, d'en emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 20 (vingt) m², - les piscines.	De plus, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes, sous réserve de ne pas se située en zone inondable : [...] i) dans le secteur Ns - l'aménagement, la transformation et l'extension dans la limite de 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU des constructions existantes, - les remises, les abris, les garages et autres dépendances (cf. glossaire en fin de règlement) de l'habitation, d'en emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 20 (vingt) m², - les piscines, - le changement de destination des constructions existantes identifiées sur le règlement graphique à condition que la nouvelle destination soit l'habitation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou forestière, ou la qualité paysagère du site.
--	--

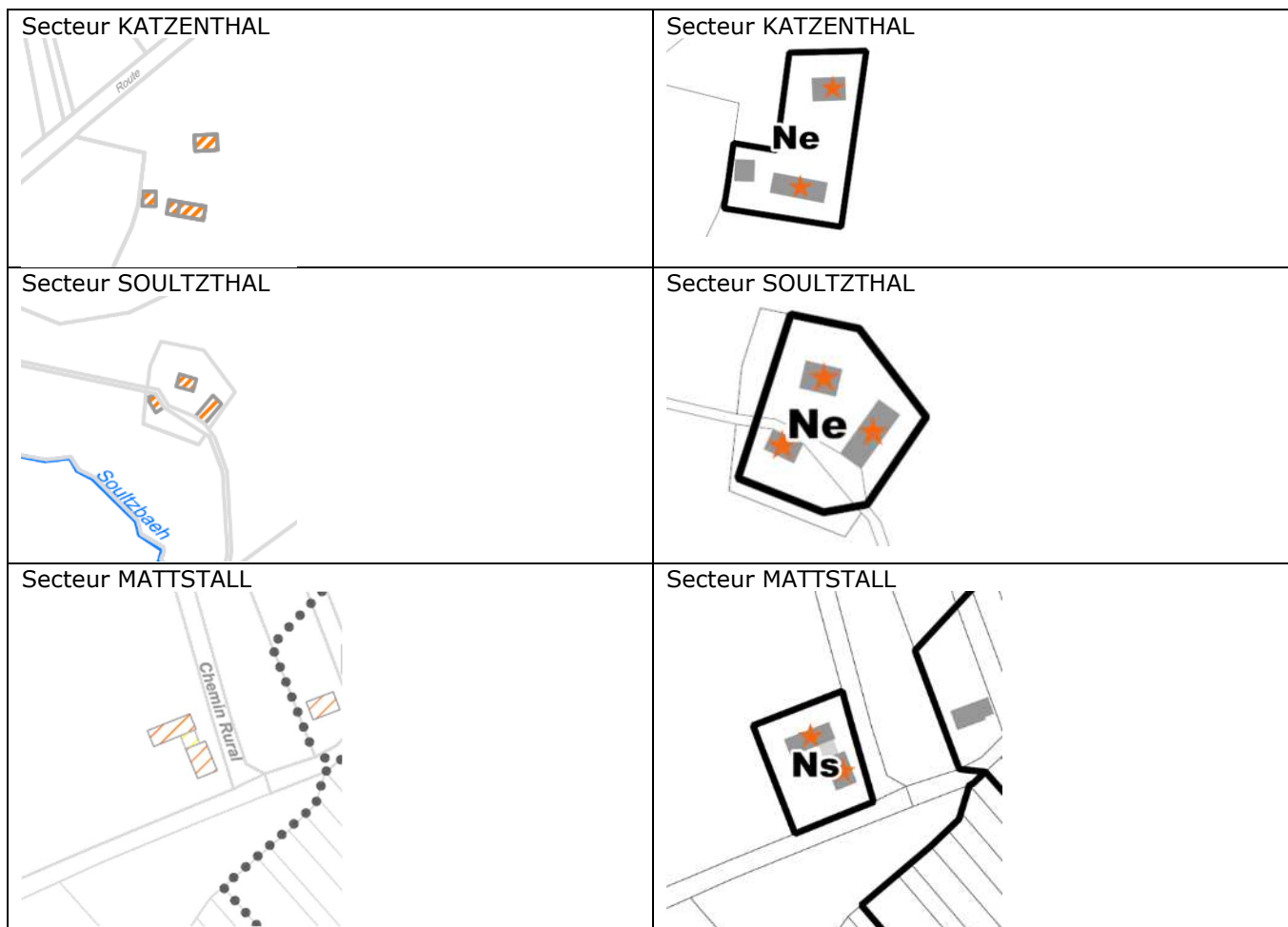
13.2.2. Plans de règlement

La légende des plans est complétée comme suit :

★ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Les plans de règlement au 1/10000^e et celui de Mattstall au 1/2000^e est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur	Extrait du plan de règlement après modification du PLU
Secteur FROENSBURG	Secteur FROENSBURG
Secteur WELSCHTHAL	Secteur WELSCHTHAL



13.3. Incidences sur l'environnement

Les incidences sur l'environnement des modifications apportées aux PLU sont analysées ci-dessous.

<i>Enjeux</i>	<i>Caractéristiques des zones concernées</i>	<i>Incidences de la modification du PLU</i>
Milieux naturels et biodiversité		
Natura 2000	Les sous-secteurs Ne créés pour les lieux-dits Froensbourg, Welschthal et Soultzthal situés dans les vallons du Steinbach et du Soultzbach sont concernés par un site Natura 2000 – Directive Habitats (ZSC) identifié FR4201794 – La Sauer et ses affluents. Les sous-secteurs Ne à Katzenthal et Ns (Mattstall) créés ne sont pas concernés par un site Natura 2000, mais sont situés à proximité.	Incidences très limitées En permettant l'aménagement, la transformation, l'extension mesurée et le changement de destination des constructions existantes, les sous-secteurs Ne créés ne pourront évoluer que dans les volumes existants, ou de façon très limitée par extension des constructions existantes (maximum 30% selon glossaire). De plus, les projets situés dans ce périmètre Natura2000 et concernés par la liste nationale (article R414-4 du Code

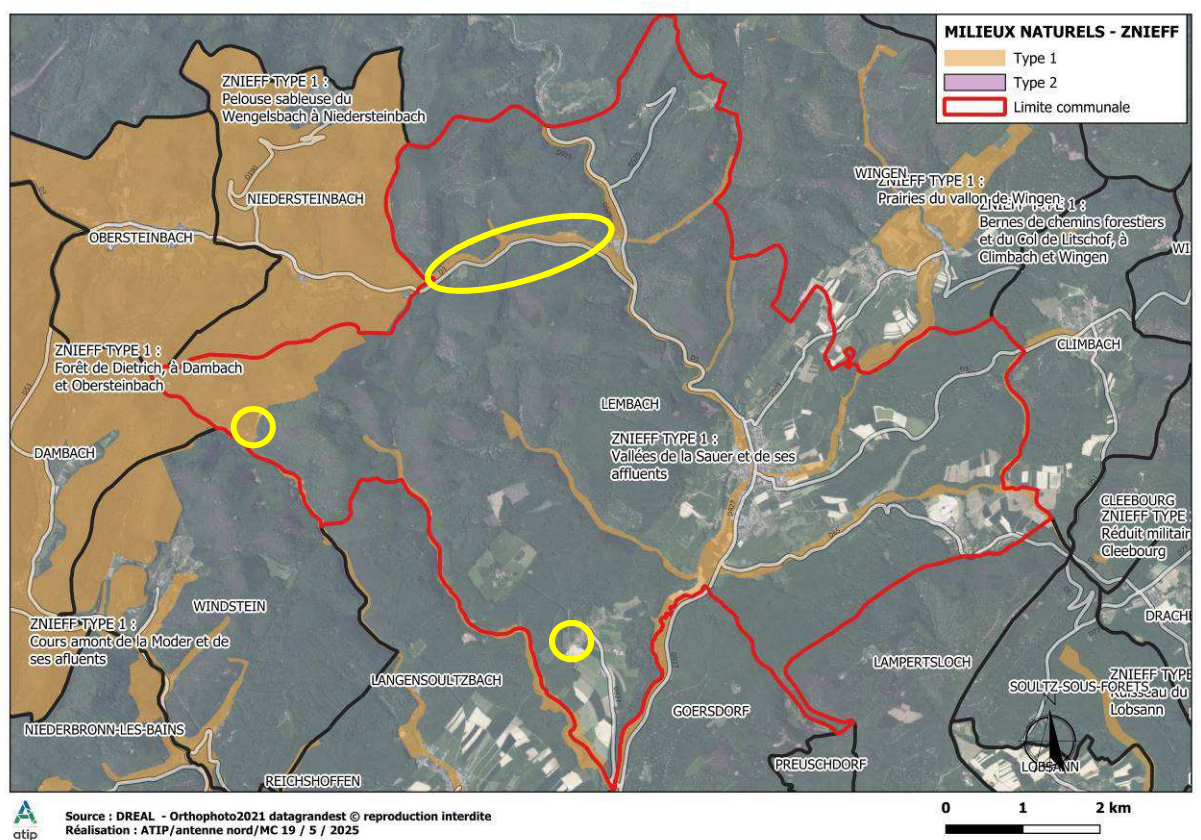
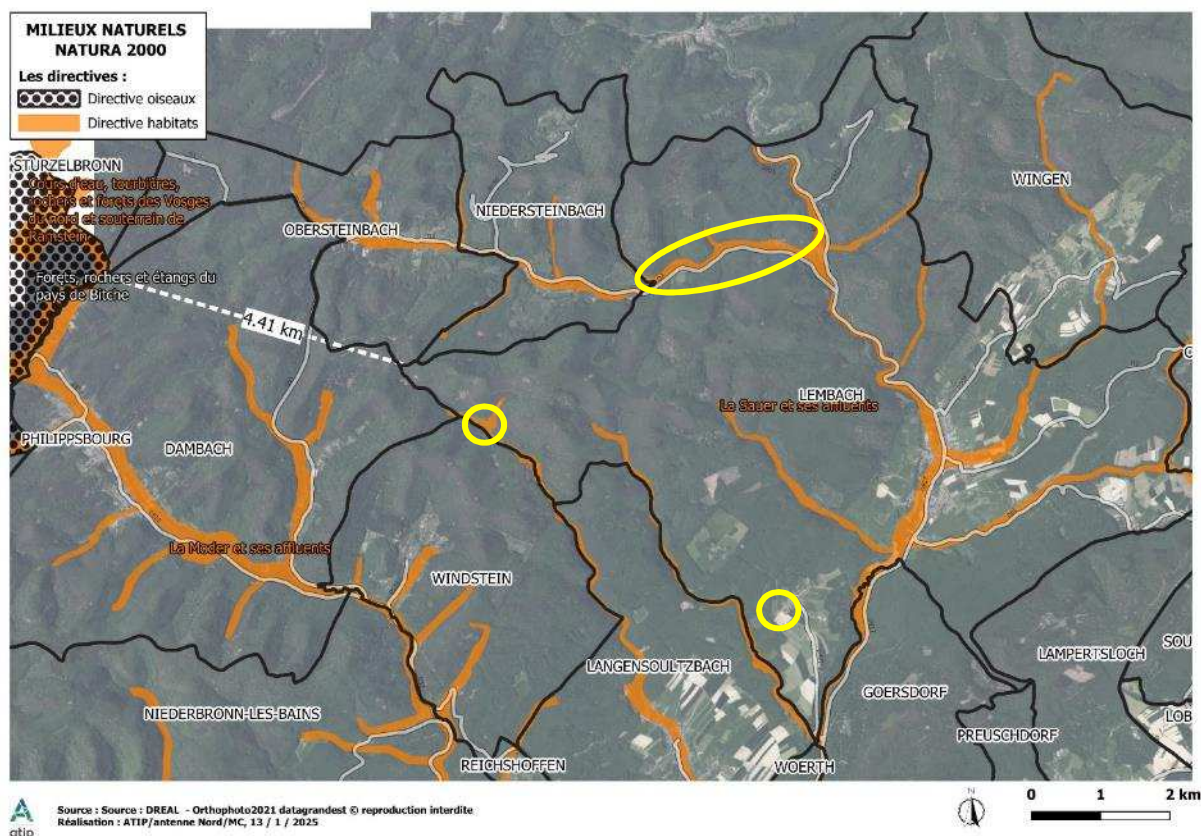
		l'Environnement) et la liste locale (arrêté préfectoral du 26/11/2011), devront fournir une évaluation des incidences (EIN) au moment de l'instruction de la demande et doivent être compatibles avec les objectifs de conservation du site. Ainsi, au vu du faible nombre de constructions concernées, les incidences de ces modifications du PLU sur les milieux naturels classés Natura2000 sont contrôlées et très limitées.
ZNIEFF	La ZNIEFF Type 1 intitulée « Vallées de la Sauer et de ses affluents » concerne les sous-secteurs Ne créés pour les lieux-dits Froensbourg, Welschthal et Soultzthal situés dans les vallons du Steinbach et du Soultzbach. Les sous-secteurs Ne à Katzenthal et Ns (Mattstall) créés ne sont pas concernés par cette ZNIEFF, mais sont situés à proximité.	Incidences très limitées Les possibilités de construction modifiées par la procédure sont très limitées, ne portent que sur des constructions existantes et n'impactent que très peu la ZNIEFF, qui porte sur la préservation des cours d'eau. Ce point de modification n'a que des incidences limitées par rapport au cours d'eau et ses abords qui seront préservés des possibles extensions autorisées par une distance minimum aux constructions existantes de 70 mètres (distance de fait entre les constructions existantes et le cours d'eau) pour les secteurs Ne concernés.
Espèces protégées	Potentialité de présence des espèces suivantes : - Pie grièche grise : potentialité de dispersion périphérique (Mattstall et Soultzthal) - Milan royal : potentialité de présence forte (Mattstall) et moyenne (autres secteurs Ne) - Azuré du serpolet : potentialité de présence faible à moyenne pour les 5 sous-secteurs - Azuré des paluds : potentialité de présence faible à moyenne pour les 5 sous-secteurs - Ophogomphe serpent : potentialité de présence forte le long du Steinbach et faible le long du Soultzbach, - Plusieurs espèces de Chiroptères observées dans moins de 4% de la maille 10x10 km .	Incidences très limitées Ce point de modification ne crée que des secteurs de très petite taille, où les constructions sont déjà existantes et les extensions possibles mais très limitées, et sans possibilité de nouvelles constructions ex-nihilo. Les espèces protégées ne seront que très peu impactées par ces modifications.

Milieux protégés	La totalité du ban communal de Lembach est concerné par le périmètre du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord (PNRVN) et par la réserve de biosphère Vosges du Nord-Pfalzerwald gérée par le PNRVN. Les secteurs Ne et Ns créés ne sont concernés par aucun autre milieu protégé.	Incidences très limitées Ce point de modification ne porte que sur des secteurs Ne de très petite taille, où les constructions sont déjà existantes et sans possibilité de nouvelles constructions ex-nihilo. Ces nouvelles dispositions du PLU ne rentrent pas en contradiction avec la charte du PNR. Les milieux naturels restent protégés par un règlement très stricte qui n'a que des incidences très limitées sur les milieux protégés.
Zones humides	Les sous-secteurs Ne et Ns à créer suivants sont concernés par : - <u>Froensbourg</u> : Zone humide probable, Zone Humide Remarquable Froensbourg-Lembach, zone à dominante humide (territoires artificialisés), - <u>Welschthal</u> : zone humide probable en partie, zone humides remarquables en partie, zone à dominante humide (forêts et fourrés humides), - <u>Katzenthal</u> : zone humide probable, zone à dominante humide (territoires artificialisés), - <u>Mattstall</u> : quelques m² entre la voie et la construction sont considérés à dominante humide (prairies humides). Le secteur de Soultztahl n'est pas concerné par un zonage d'alerte sur le caractère humide des sols.	Incidences très limitées Les constructions existantes dans ces secteurs nouvellement créés Ne et Ns le sont depuis de nombreuses décennies. Les fonctions hydrauliques des zones humides seront préservées car les constructions existantes dans ces zones sont situées à plusieurs dizaines de mètres (minimum 70 m) du cours d'eau. Les secteurs concernés par une zone humide remarquable ne sont pas autorisés à créer des annexes mais uniquement des extensions limitées, soit au maximum 30% de la surface de plancher existante (zone Ne), ce qui réduit considérablement l'impact de ces projets sur les zones humides. Enfin, les constructions sont pour la plupart déjà entourées d'espaces artificialisés, qui ont servi de base pour dessiner les contours de ces STECAL. Les possibilités d'aménagement ou d'extension de ces constructions sont extrêmement restreintes. Au final, ce point de modification présente une incidence très limitée.
Forêt	La forêt domaniale de Steinbach recouvre une partie Nord du ban communal, et englobe le lieu-dit du Welschthal. Le Froensbourg se situe lui en lisière de ce régime forestier. Les autres lieux-dits concernés par ce point de modification ne sont pas concernés par un statut forestier particulier.	Sans incidence Ce point de modification ne présente pas davantage d'incidences que le PLU en vigueur sur les régimes forestiers.

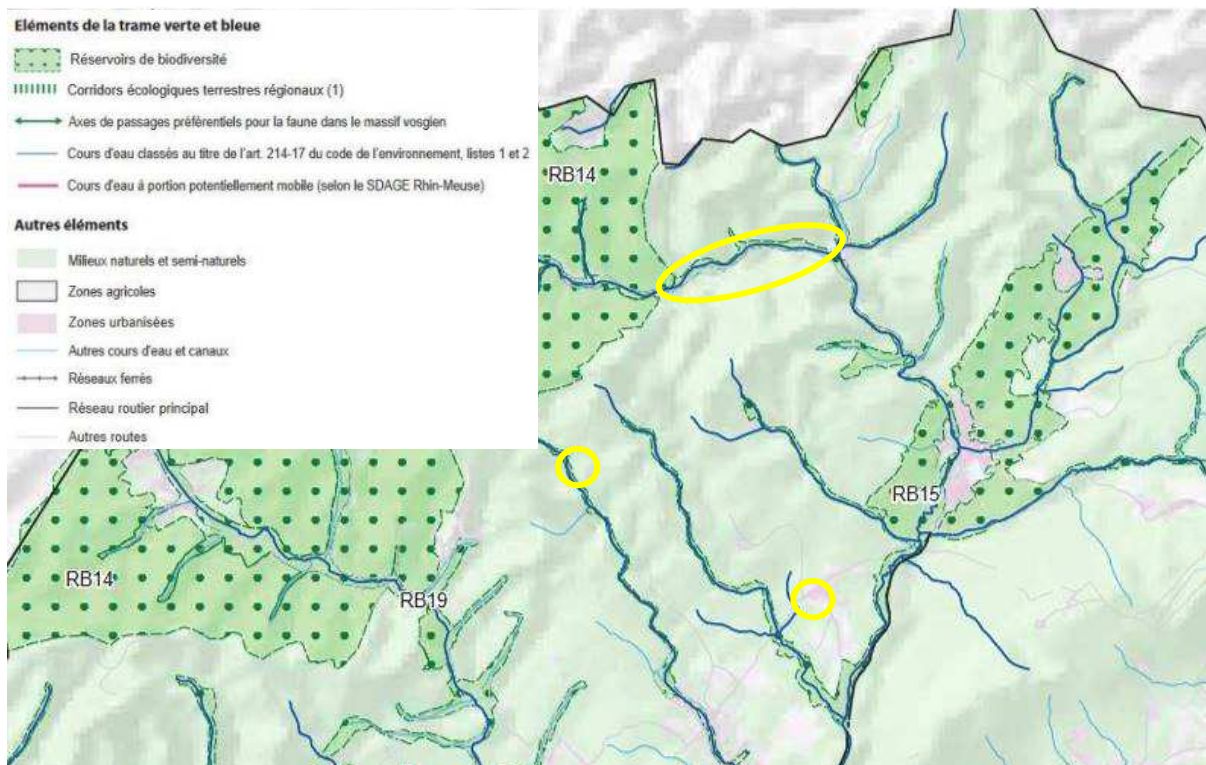
Continuités écologiques	Les vallons du Steinbach et du Soultzbach près desquels sont localisés les lieux-dits Froensbourg, Welschthal et Soultzthal, sont identifiés comme réservoirs de biodiversité « Sauer et ses affluents et bassin de Lembach » au titre du SRCE. Il identifie un paysage de « forêts et vallées des Vosges du Nord / piémont viticole et arboricole ». Les autres sous-secteurs situés à Mattstall et Katzenthal ne sont pas concernés.	Très faibles incidences Les modifications apportées au PLU et notamment les restrictions fortes en matière de constructibilité, tiennent compte des enjeux liés aux cours d'eau du Steinbach et du Soultzbach et de la proximité des constructions identifiées et classées en zone Ne. Les incidences sont donc limitées sur les abords de ces cours d'eau qui constituent des continuités écologiques.
Ressources du sol et du sous-sol		
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Les zones naturelles du PLU de Lembach représentent 94% de la superficie du ban communal.	Sans incidence Les sous-secteurs Ne et Ns sont créés autour d'espaces déjà artificialisés. Les éventuels projets autorisés dans ce cadre seront donc d'ampleur limitée. Il n'y a pas de nouvelle consommation d'espace naturel par rapport au PLU en vigueur.
Artificialisation des sols	L'artificialisation des sols dans ces secteurs Ne et Ns nouvellement créés est très faible, dans ce milieu proche de la forêt et situés en dehors de parties urbanisées de la commune.	Très faibles incidences Les possibilités de construire introduite par ce point de modification sont très strictes. L'artificialisation des sols, s'il y a, sera extrêmement limitée et ne portera que sur d'éventuelles extensions de constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site.
Agriculture	Les zones dédiées à l'agriculture sont concentrées autour des parties urbanisées de la commune, essentiellement sous forme de prairies, de quelques champs dédiés à la culture céréalière ou encore de vergers.	Sans incidence Les sous-secteurs Ne et Ns à créer sont entourés de prairies et n'ont pas d'impact sur l'agriculture, de fait de la constructibilité fortement limitée.
Ressources du sous-sol	La plupart des fonds de vallée et vallons sont recouverts d'alluvions holocènes composés de sables et limons qui ont été charriés par les différents cours d'eau. Il s'agit de formations sédimentaires récentes, datant de l'ère quaternaire.	Sans incidence Les ressources du sous-sol ne sont pas impactées par ce point de modification.
Gestion des eaux pluviales	La gestion des eaux pluviales n'est pas réglementée en zone N par le PLU.	Sans incidence

		La gestion des eaux pluviales n'est pas modifiée par ce point de modification.
Patrimoine culturel et paysager		
Paysage	Les vallons du Steinbach et du Soultzbach sont des secteurs entourés de forêt, et qui accueillent une ripisylve structurante mais quelques fois interrompues (Steinbach). Le lieu-dit situé près de Mattstall se trouve dans un paysage plus ouvert à flanc de colline et à proximité d'une partie urbanisée de la commune.	Incidences positives Les possibilités d'évolution des constructions existantes sont restreintes, mais évitent l'apparition de ruines : l'incidence de ce point de modification est positive sur le paysage.
Patrimoine architectural	La commune de Lembach est impactée par plusieurs périmètres de monuments historiques liés aux Châteaux du Fleckenstein, de Froensbourg, de Lozwenstein, du Hohenbourg et à l'ancien manoir de Vitzthumd'egersberg (dit manoir de Fleckenstein)	Incidences positives Aucun des secteurs Ne et Ns ne sont impactés par un de ces périmètres de protection liés à un monument historique et les modifications proposées n'impactent pas le patrimoine architectural. Ce point de modification apporte la possibilité de rénover et ainsi de conserver le patrimoine architectural présent dans les secteurs Ne et Ns.
Patrimoine archéologique	Non concerné La commune de Lembach ne présente pas de patrimoine archéologique particulier.	Pas d'incidence Les faibles possibilités de constructions n'auront pas d'impact sur l'archéologie.
Risques		
Risques naturels	Le vallon du Steinbach est impacté par un risque inondation identifié par le SAGEECE Sauer-Seltzbach et l'Atlas des zones inondées. La commune de Lembach présente des secteurs soumis au risque de coulées de boue, avec un niveau identifié comme faible dans les secteurs Ne. Le secteur Ns à Mattstall n'est pas concerné. A Lembach, les sols sensibles à l'érosion sont situés à l'Est et au Sud de la commune. Les sous-secteurs Ne et Ns créés sont concernés par l'aléa de retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen.	Incidences très limitées Aucun des secteurs Ne et Ns ne sont impactés par le risque inondation et ne sont pas répertoriés comme étant sensibles à l'érosion du sol. Seul le sous-secteur Ns créé au lieu-dit Soultzthal présente un risque faible de coulées de boue. Les autres sous-secteurs ne sont pas concernés. Au vu des restrictions réglementaires qui ne portent que sur 5 secteurs de taille limitée, les différents risques identifiés ne sont pas amenés à être augmentés.

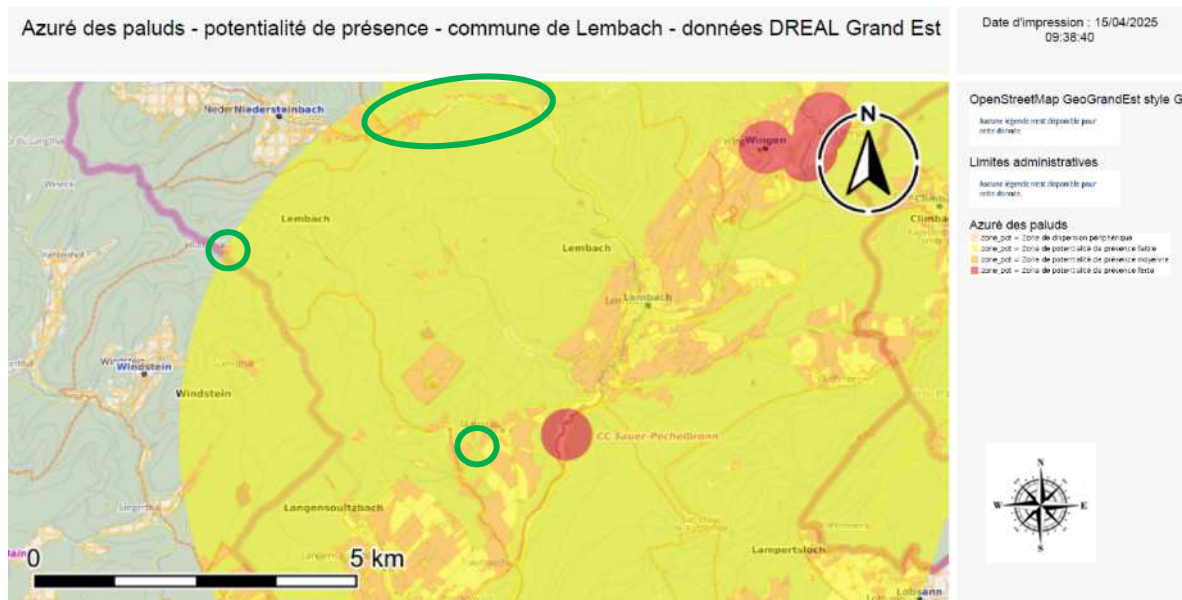
	Le risque incendie	
Risques technologiques	Non concerné La commune de Lembach ne présente pas de risque technologique.	Pas d'incidence Aucun des secteurs Ne ou Ns ne sont concernés par un risque technologique.
Risques miniers	Non concerné La commune de Lembach ne présente pas de risque minier.	Pas d'incidence Aucun des secteurs Ne ou Ns ne sont concernés par un risque minier.
Climat, air		
Qualité de l'air	Non concerné La commune de Lembach située en milieu rural ne se situe pas à proximité d'une source majeure de pollution de l'air.	Pas d'incidence La modification du PLU n'a pas d'incidence sur la qualité de l'air, car les projets autorisés dans ce cadre ne sont pas génératrices de pollution de l'air.
Population, santé et nuisances		
Pollution des sols	Non concerné La commune de Lembach ne présente pas de risque lié à un secteur d'information sur les sols pollués (SIS).	Pas d'incidence Aucun des secteurs Ne ou Ns ne sont concernés par un risque de pollution des sols.
Qualité de l'eau	La commune de Lembach accueille 4 puits de captage d'eau potable à l'ouest de son ban communal. Seul le sous-secteur Ne du Soultzbach est concerné par un périmètre de protection éloigné en lien avec un puits de captage d'eau potable situé sur la commune voisine de Windstein.	Pas d'incidence Les modifications apportées au PLU n'ont pas d'incidence sur ce périmètre de protection éloigné, où l'habitat est autorisé dans les conditions définies par l'arrêté préfectoral définissant ce périmètre.



Éléments de la Trame Verte et Bleue du SRCE

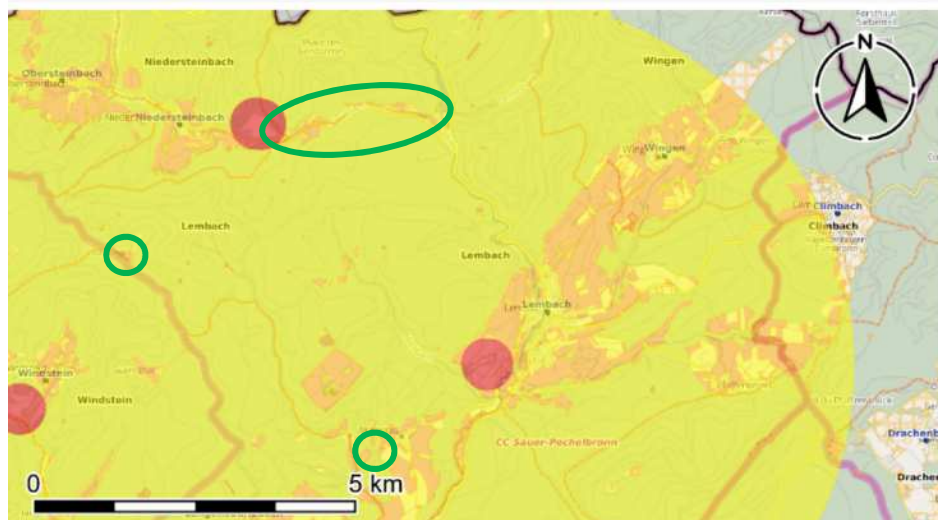


Extrait du SRCE Alsace



Azuré du serpolet - potentialité de présence - commune de Lembach - données DREAL Grand Est

Date d'impression : 15/04/2025
09:35:05



OpenStreetMap GeoGrandEst style G

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

Limites administratives

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

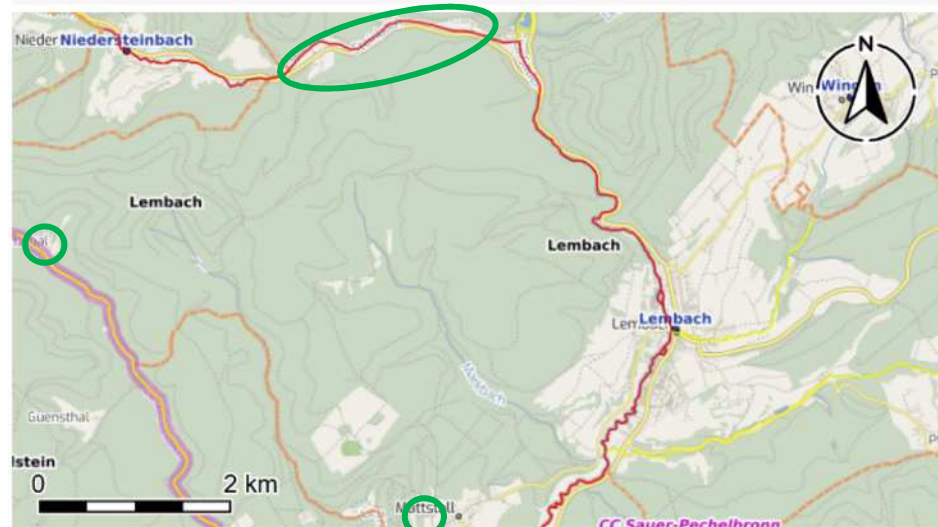
Azuré du serpolet

zone_pot = Zone de présence potentielle
zone_pot = Zone de présence potentielle ou présence forte
zone_pot = Zone de présence potentielle ou présence moyenne
zone_pot = Zone de présence potentielle ou présence forte



ophogomphe serpent - potentialité de présence - commune de Lembach - données DREAL Grand Est

Date d'impression : 15/04/2025
09:40:36



OpenStreetMap GeoGrandEst style G

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

Limites administratives

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

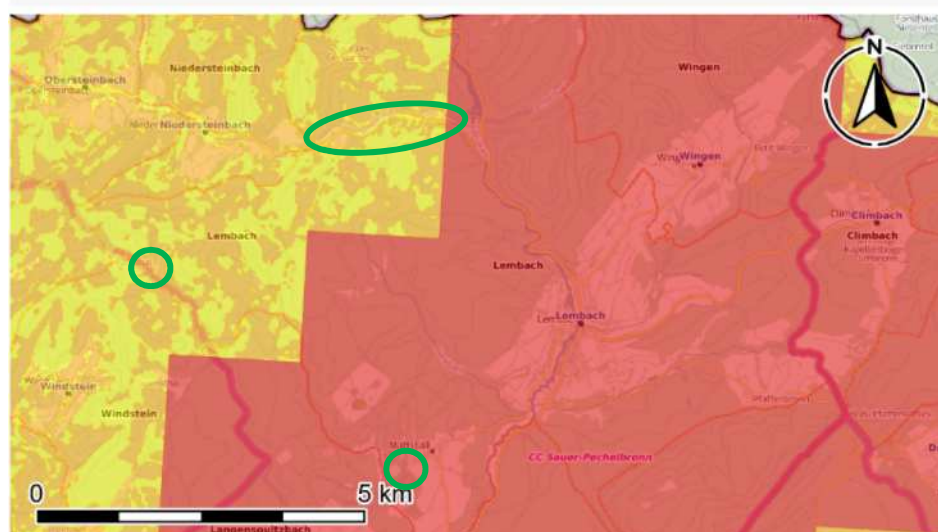
Ophogomphe serpent

zone_pot = Zone de présence potentielle ou présence forte
zone_pot = Zone de présence potentielle ou présence moyenne
zone_pot = Zone de présence potentielle ou présence forte



Milan royal - potentialité de présence - commune de Lembach - données DREAL Grand Est

Date d'impression : 15/04/2025
09:21:51



OpenStreetMap GeoGrandEst style G

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

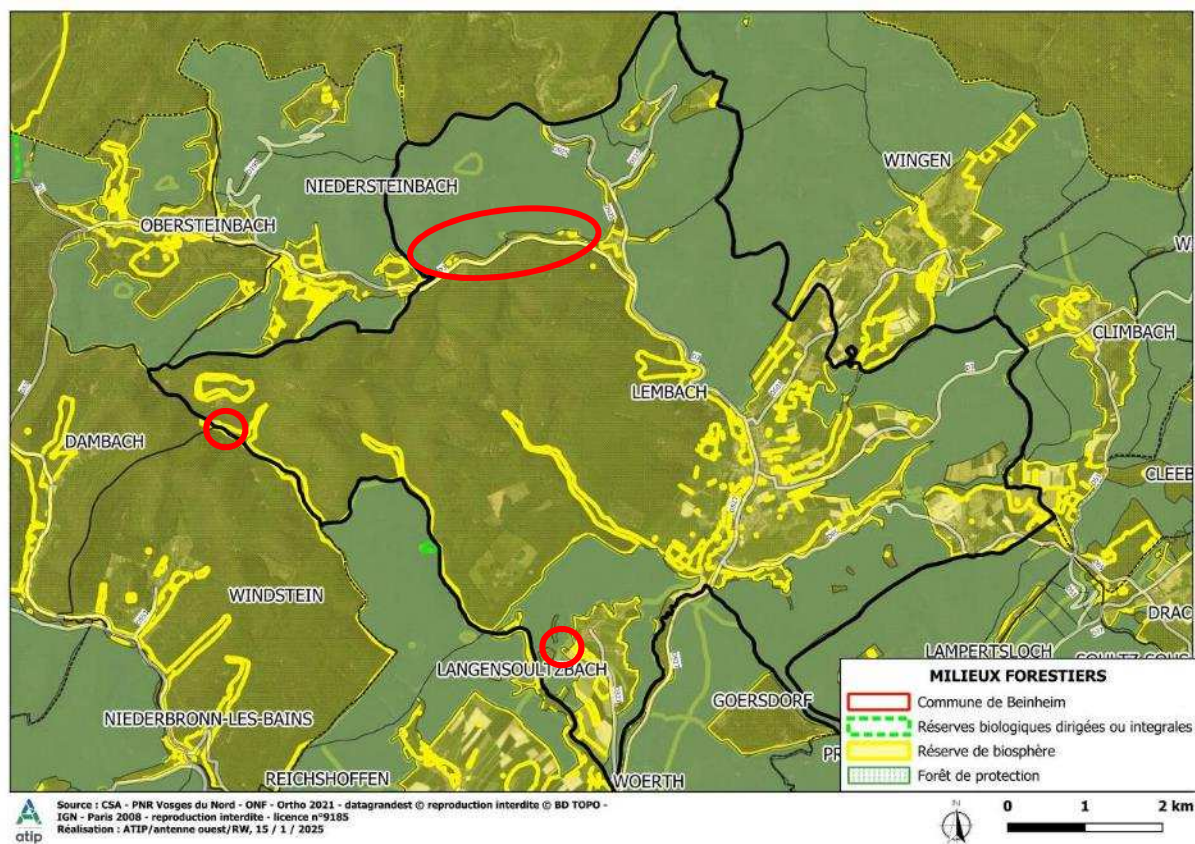
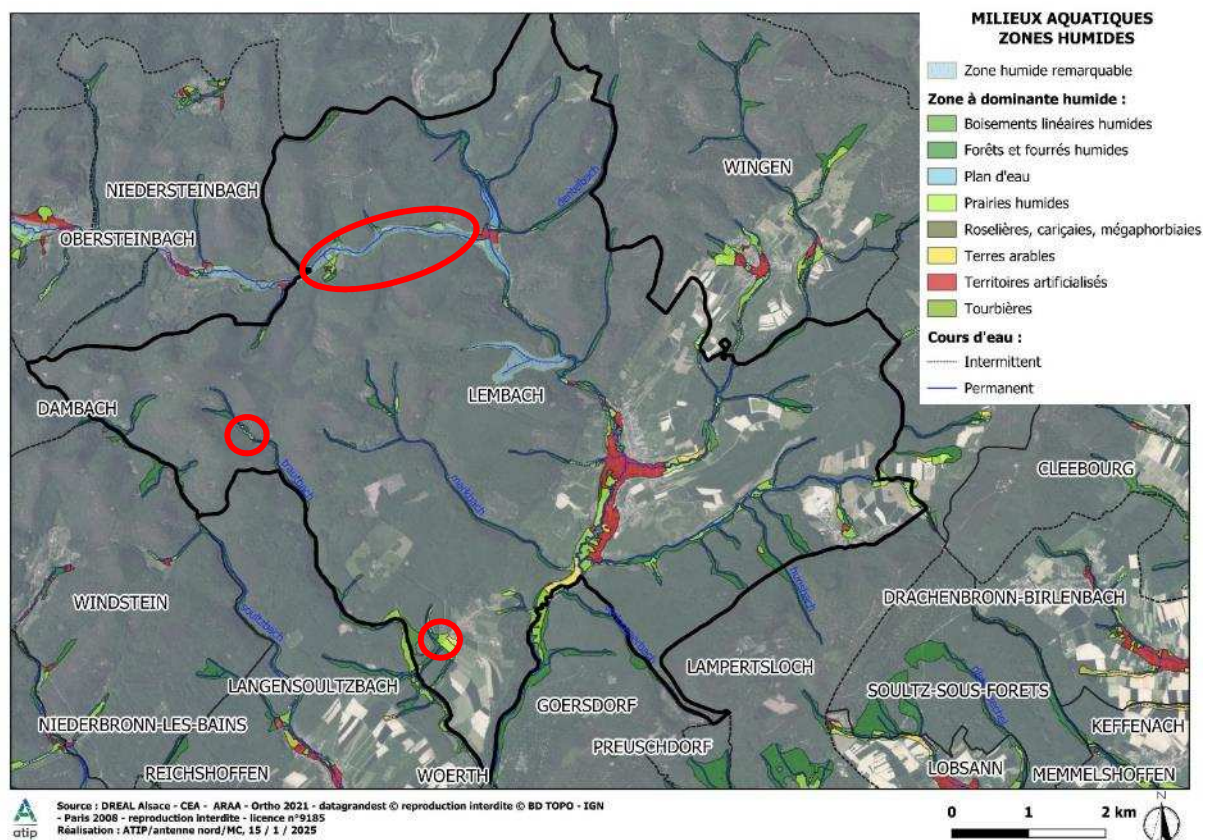
Limites administratives

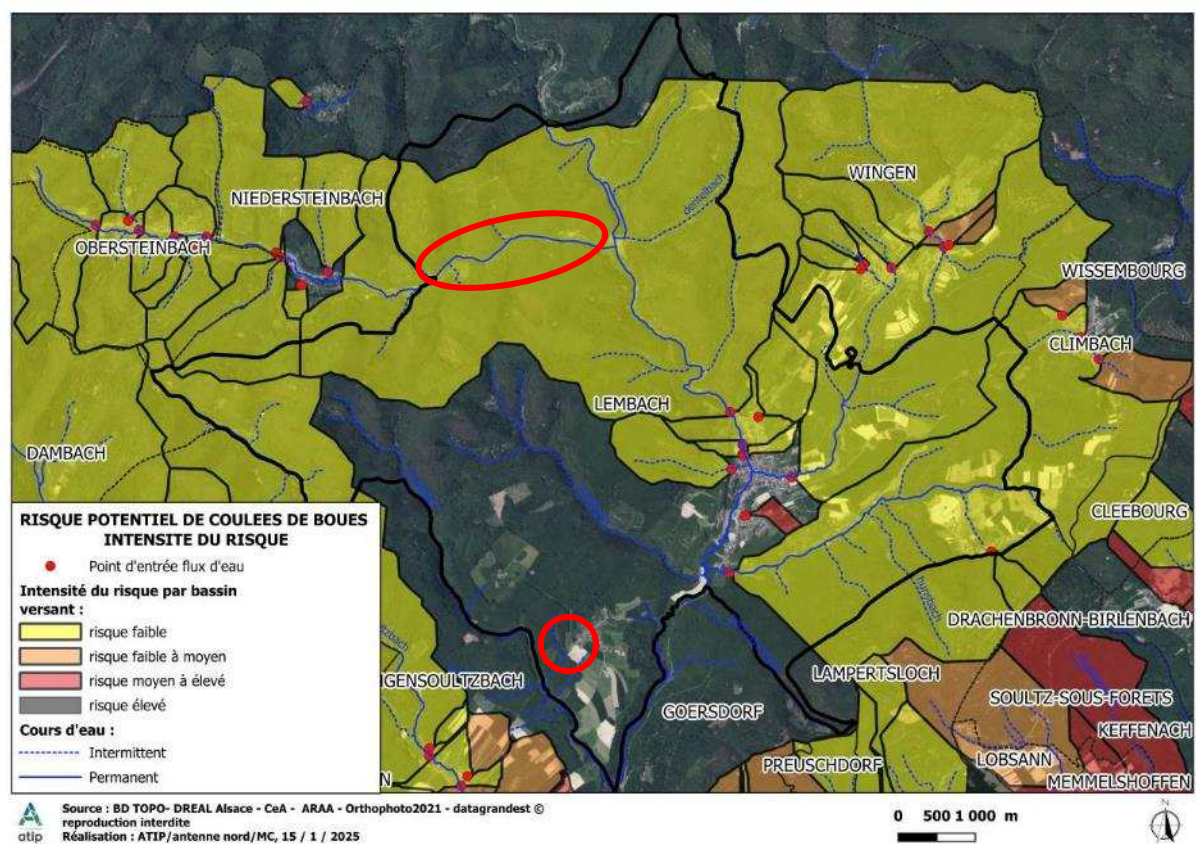
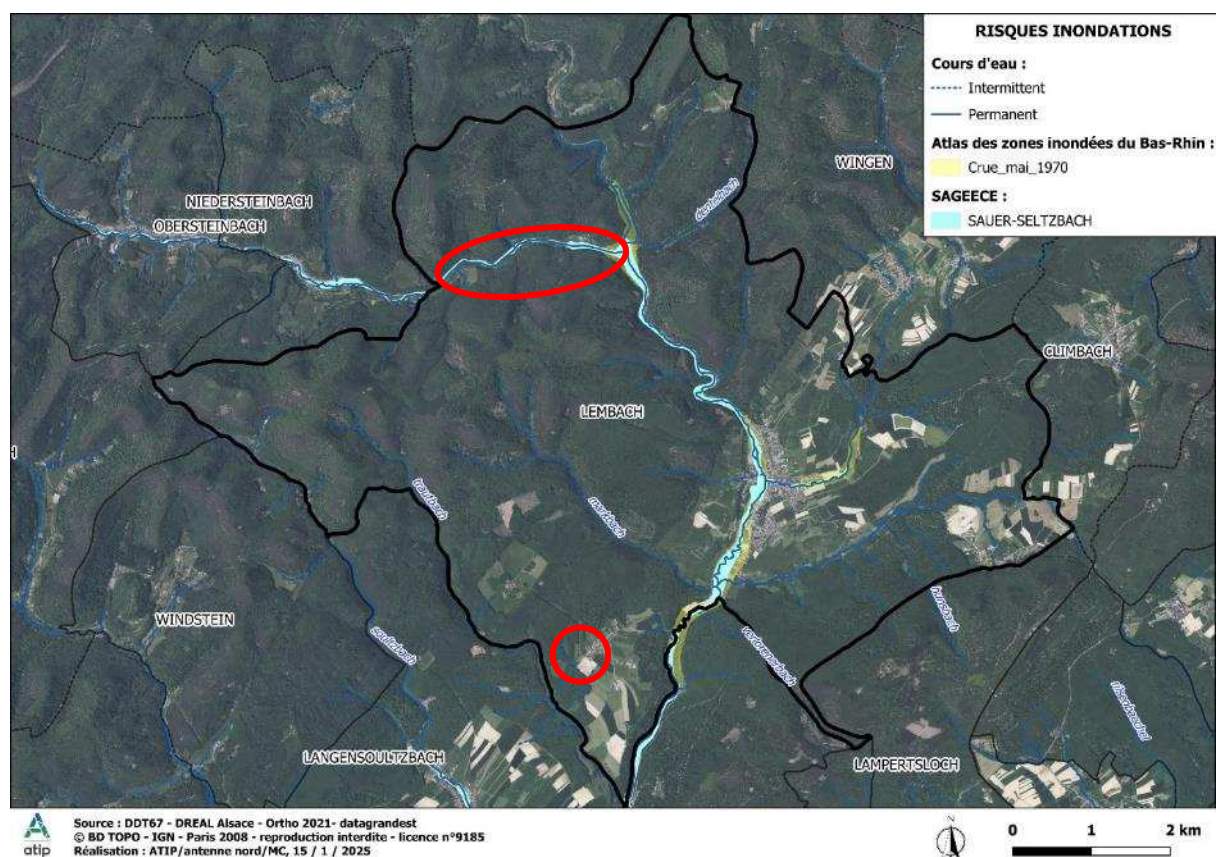
Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

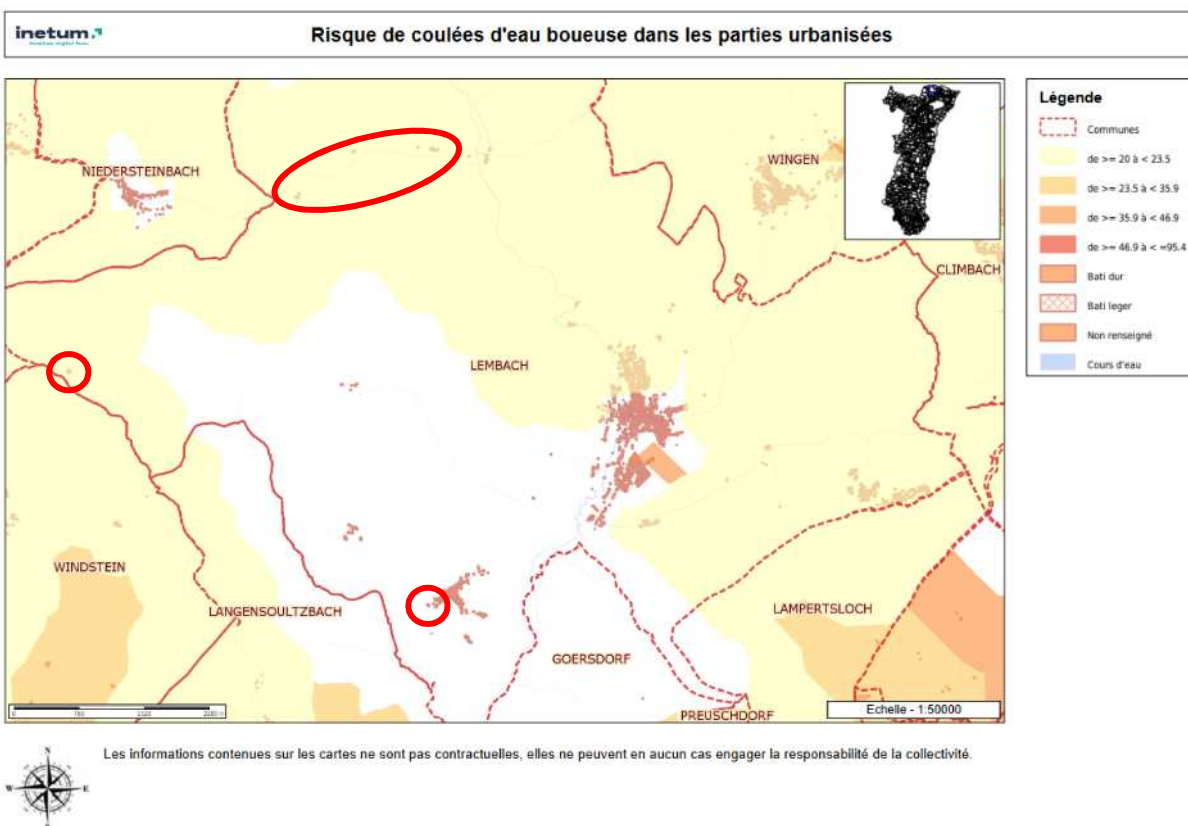
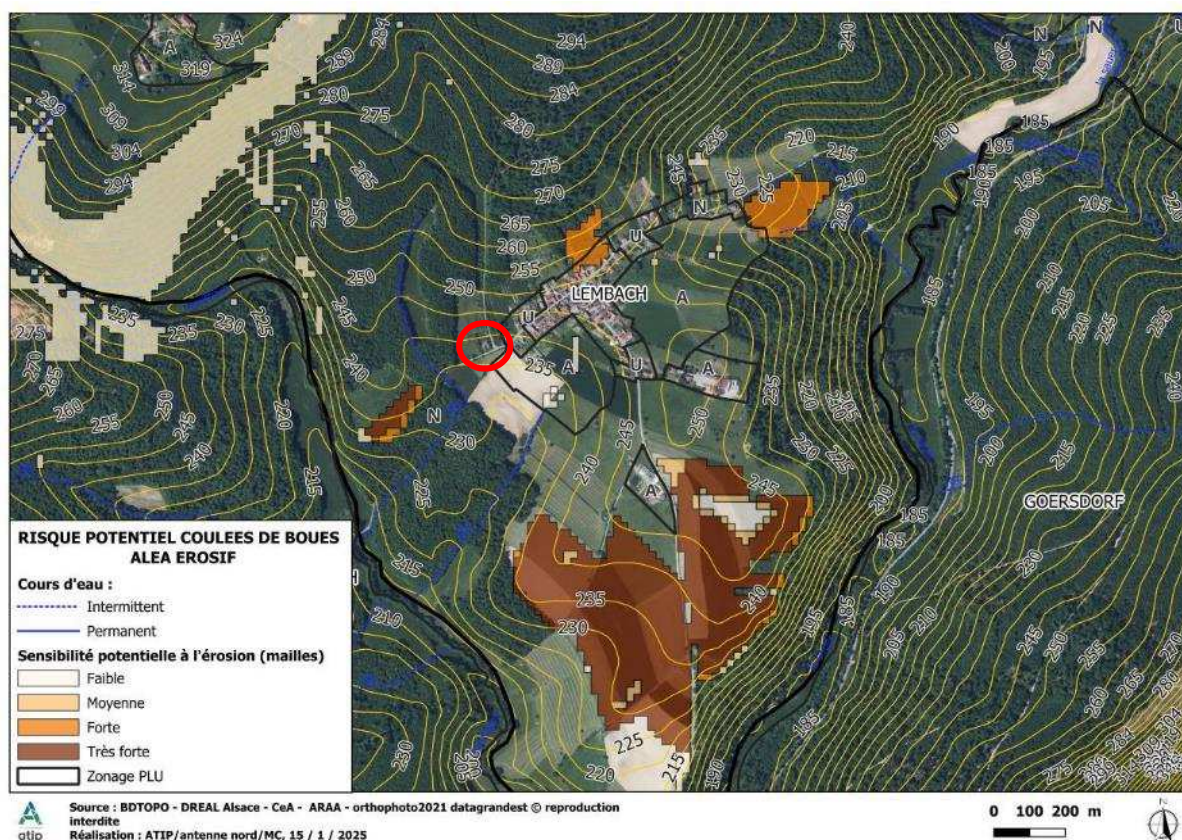
Milan royal

zone_pot = Zone de présence potentielle ou présence forte
zone_pot = Zone de présence potentielle ou présence moyenne
zone_pot = Zone de présence potentielle ou présence forte

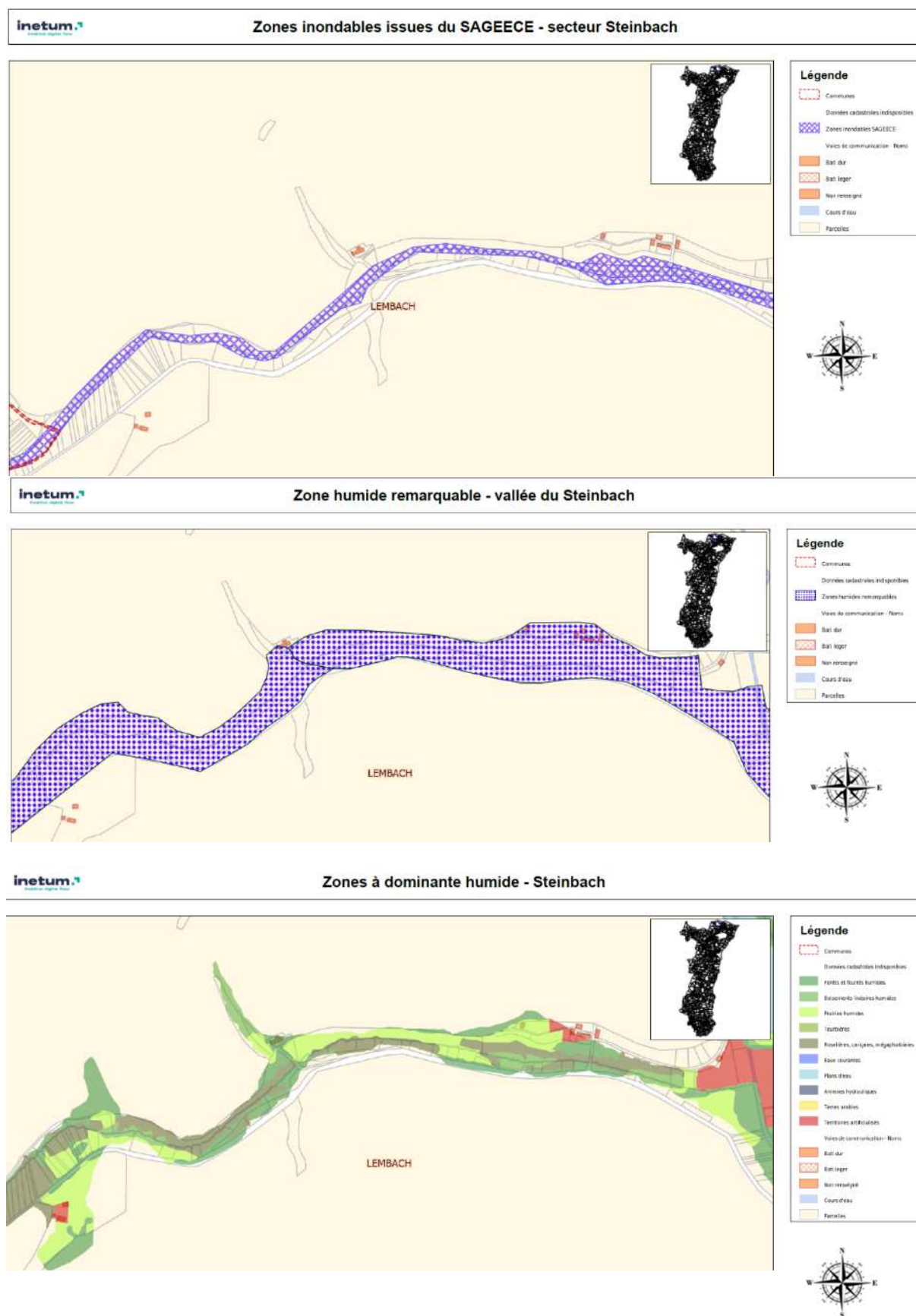


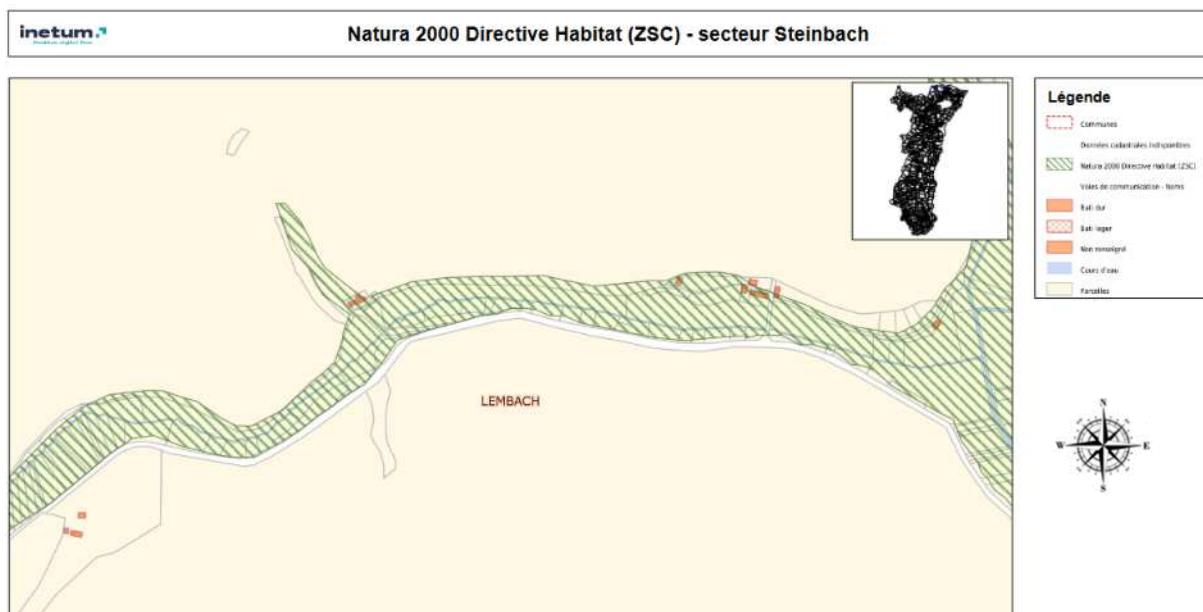
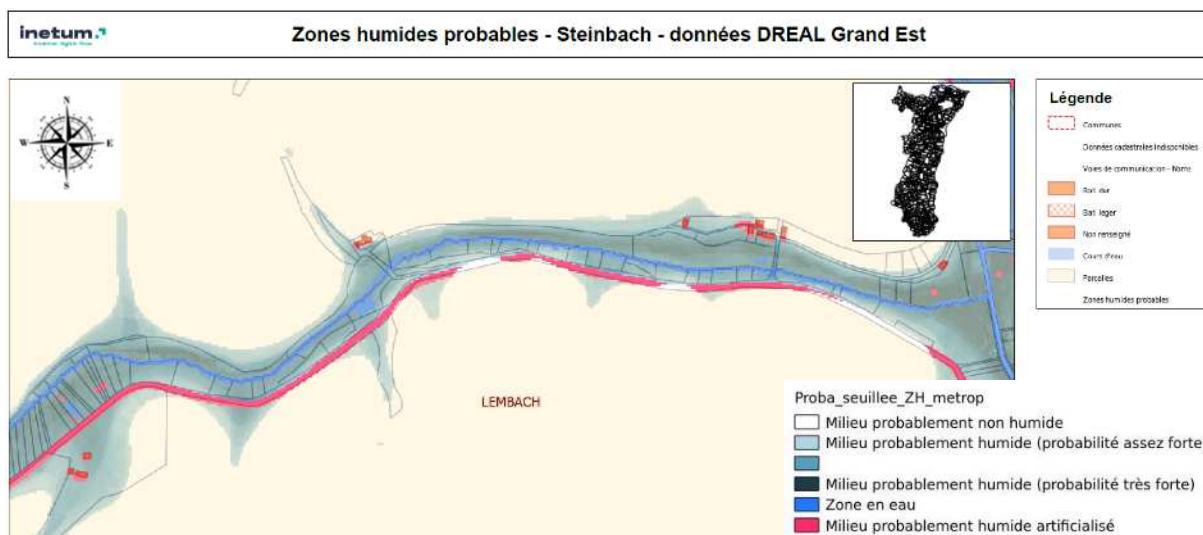




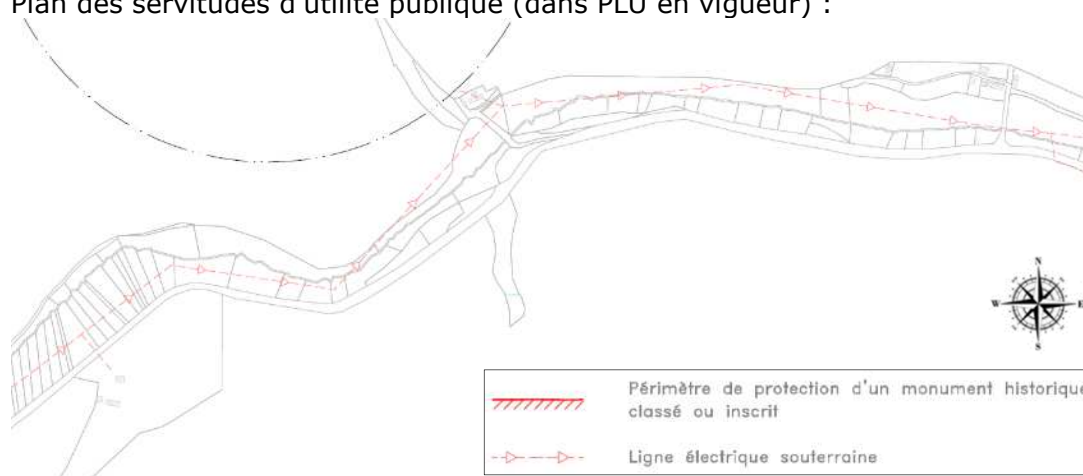


Zooms secteur vallon du Steinbach :

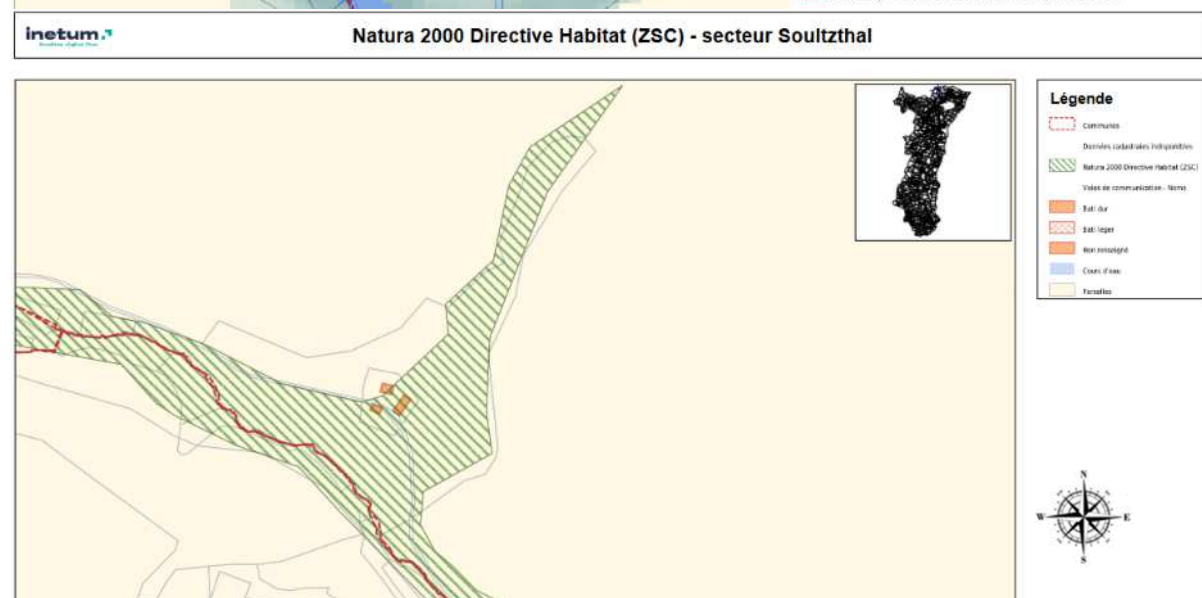
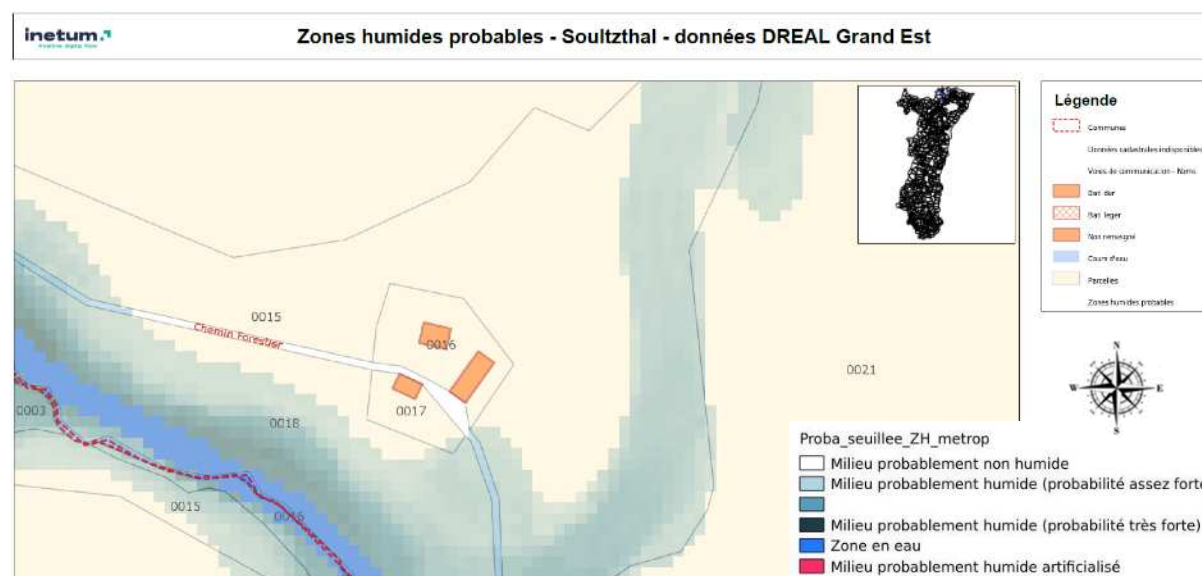
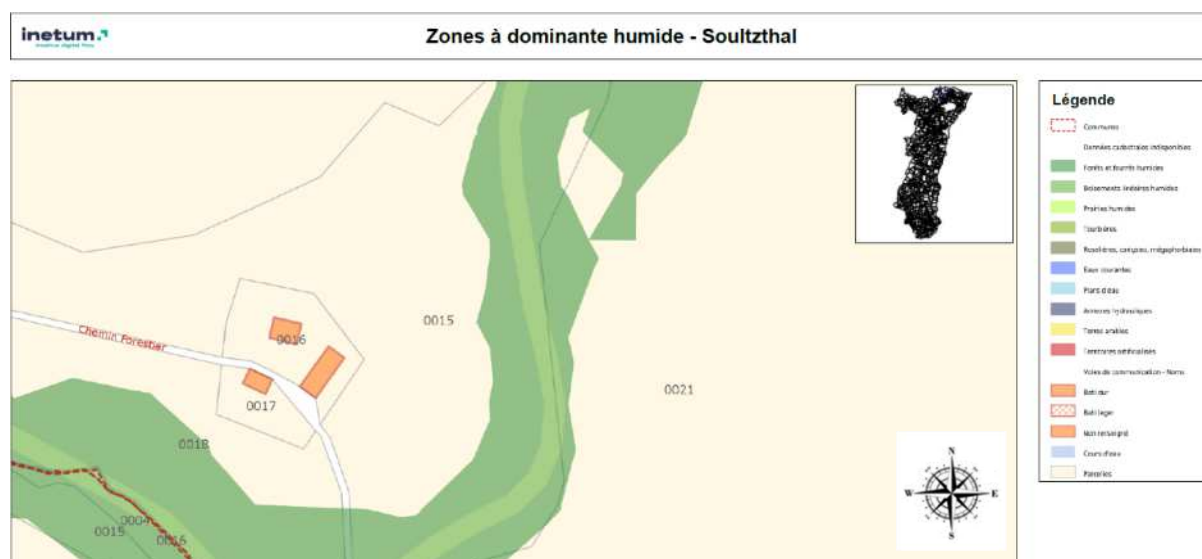




Plan des servitudes d'utilité publique (dans PLU en vigueur) :



Zooms secteur Soultzthal :



Pie grièche grise - potentialité de présence - secteur Soultzthal - données DREAL Grand Est

Date d'impression : 15/04/2025
09:18:28



OpenStreetMap GeoGrandEst style G

Aucune légende étio disponible pour
cette donnée.

Limites administratives

Aucune légende étio disponible pour
cette donnée.

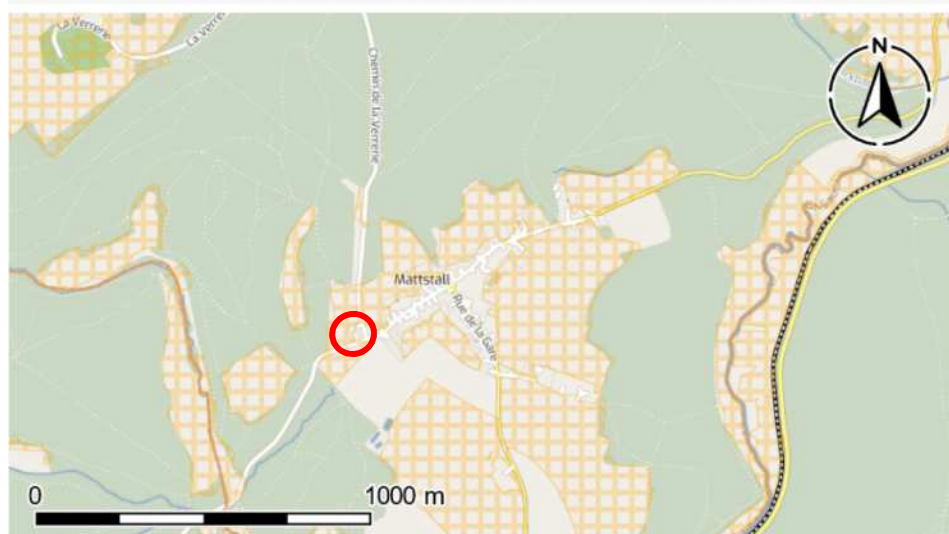
Pie-grièche grise

zone_pot = Zone de présence potentielle
zone_pot = Zone de présence potentielle
zone_pot = Zone de présence potentielle
zone_pot = Zone de présence potentielle

Zooms secteur Mattstall :

Pie grièche grise - potentialité de présence - secteur Mattstall - données DREAL Grand Est

Date d'impression : 15/04/2025
09:20:18



OpenStreetMap GeoGrandEst style G

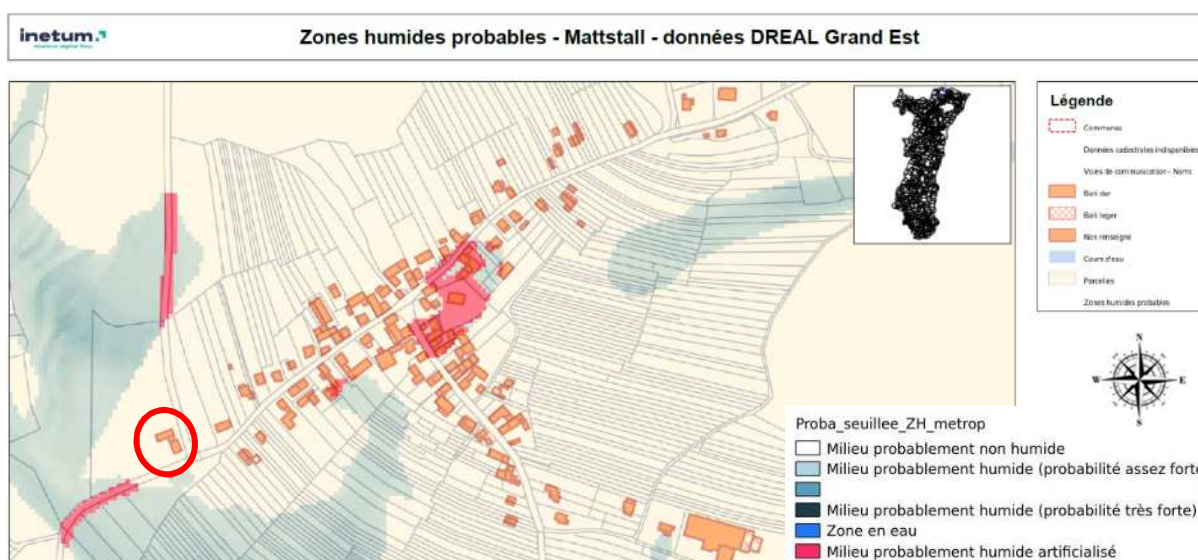
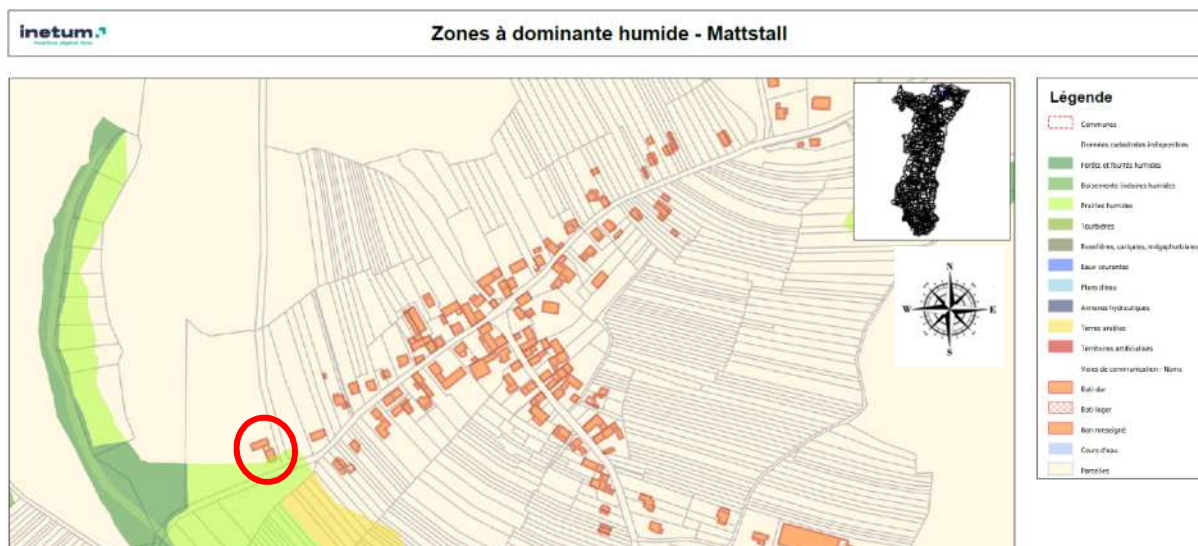
Aucune légende étio disponible pour
cette donnée.

Limites administratives

Aucune légende étio disponible pour
cette donnée.

Pie-grièche grise

zone_pot = Zone de présence potentielle
zone_pot = Zone de présence potentielle
zone_pot = Zone de présence potentielle
zone_pot = Zone de présence potentielle



Malgré les enjeux environnementaux identifiés, les sous-secteurs Ne et Ns créés par ce point de modification n'ont qu'une incidence très limitée sur l'environnement par rapport au PLU en vigueur, du fait du faible nombre de secteurs identifiés, de leurs périmètres très restreints et de l'impossibilité de créer de nouvelles constructions ex nihilo.

De plus, le règlement limite fortement les possibilités d'évolution de ces secteurs, qui sont conditionnées à une rénovation, un aménagement, une extension mesurée (maximum 30%) ou un changement de destination vers de l'habitat, uniquement en lien avec une construction existante.

L'ensemble de ces dispositions réduit drastiquement les incidences sur l'environnement de ce point de modification du PLU.

13.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification est compatible avec les orientations du PADD qui prévoit d'*Empêcher toute nouvelle construction ou toute nouvelle installation dans les secteurs protégés ou fragiles, ainsi que dans les secteurs soumis au risque d'inondation hors zones urbaines* et de *définir les modalités d'évolution des écarts*. En effet, le nouveau règlement des zones Ne et Ns précise que seules les extensions/rénovations de constructions existantes sont autorisées, et les annexes et piscines plus spécifiquement en zone Ns.

Cette évolution du PLU est également compatible avec la « *réutilisation* » souhaitée *du bâti ancien existant* et la *préservation du patrimoine architectural remarquable* de la commune.

13.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Cette évolution du PLU qui ne prévoit pas un développement des sous-secteurs créés, répond aux orientations du SCoTAN arrêté dans le sens où elle n'augmente pas la consommation des espaces naturels (orientation *Réduire la consommation d'espaces naturels*).

Ce point de modification intègre aussi les orientations qui prévoient la *préservation des espaces et sites naturels et forestiers* et la *valorisation du cadre de vie* de ces lieux-dits isolés.

Enfin, en autorisation les changements de destination vers l'habitat des constructions existantes identifiées, il répond à l'orientation du SCoTAN qui prévoit que *La création de gîtes est facilitée par les documents locaux d'urbanisme et développée au sein des politiques en charge de ce segment du marché touristique*.

14. POINT N°11 : MODIFIER LES CONTOURS DE LA ZONE AC A PFAFFENBRONN

14.1. Objet et motivation

A Pfaffenbronn, à l'Est du ban communal, trois parcelles situées en zone Ai (agricole inconstructible) accueillent des silos bétonnés sur les 40 premiers mètres depuis la voie (RD65) et un espace de stockage de matériel agricole.



Photo de l'espace dédié au stockage agricole (Source Google Streetview)

La commune de Lembach souhaite créer une zone Ac (agricole constructible) dans ce secteur, dans le but de d'adapter le zonage du PLU à l'occupation actuelle de cet espace aujourd'hui utilisé pour du stockage de matériel agricole lié à une exploitation située à proximité. En contrepartie, une zone boisée aujourd'hui située en zone Ac basculera en zone inconstructible Ai.

Ainsi, 0,40 ha de zone Ai sont à créer contre 0,21 ha de zone Ac à créer, ce qui fait augmenter la superficie de la zone agricole inconstructible de 0,19 ha et protège la zone boisée d'éventuelles constructions agricoles. L'ensemble de ces évolutions ne modifient pas la taille de la zone agricole dans sa globalité.

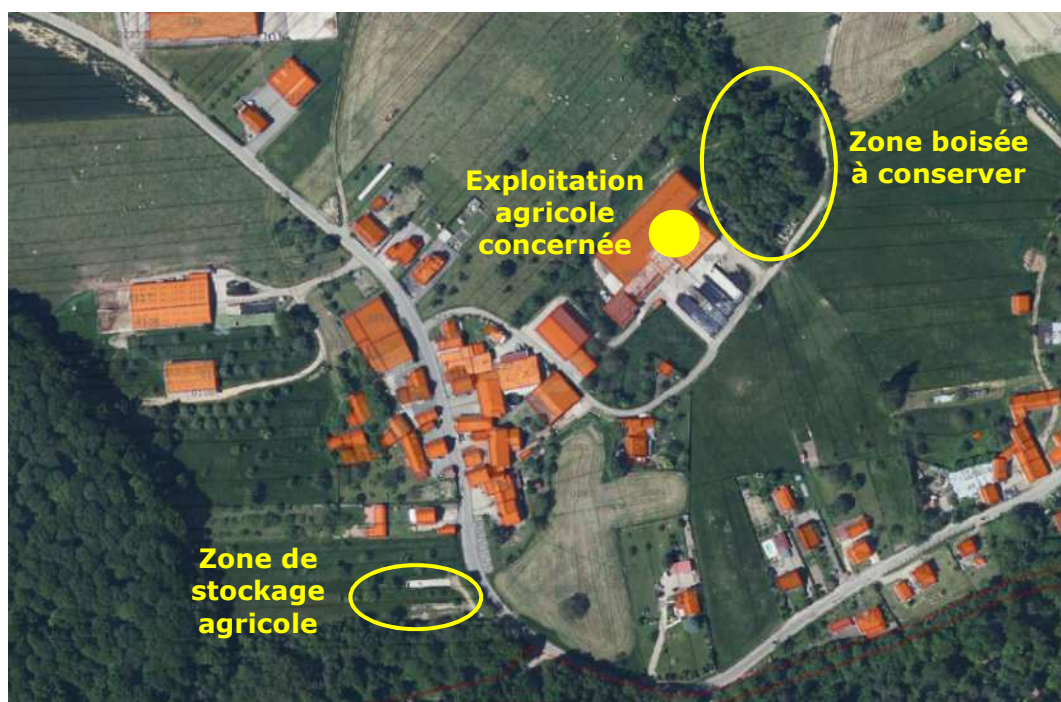


Photo aérienne de Pfaffenbronn et des secteurs concernés par une évolution du zonage (source Intragéo)



Photo du grand paysage à Pfaffenbronn et des secteurs concernés par une évolution du zonage
(source Google Streetview)

14.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le plan de règlement n°3b (Pfaffenbronn)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

14.2.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur	Extrait du plan de règlement après modification du PLU

14.3. Incidences sur l'environnement

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

Enjeux	Caractéristiques des zones concernées	Incidences de la modification du PLU
Milieus naturels et biodiversité		
Natura 2000	Les secteurs modifiés à Pfaffenbronn sont situés entre 500 et 700 mètres de la zone Natura 2000 <i>La Sauer et ses Affluents</i> .	Sans incidence Le site Natura 2000 le plus proche est situé à environ 500 mètres, soit suffisamment loin pour que ce point de modification n'ait pas d'incidence sur cette protection.
ZNIEFF	Les secteurs modifiés à Pfaffenbronn sont situés entre 500 et 700 mètres de la ZNIEFF de Type 1 <i>La Sauer et ses Affluents</i> .	Sans incidence De même, la modification de zonage présentée ci-dessus n'a pas d'incidence sur la ZNIEFF la plus proche.
Espèces protégées	Les espèces protégées suivantes sont inventoriées selon une potentialité de présence sur les deux sites objets de la modification : - Milan Royal : zone de potentialité de présence : forte - Azuré des paluds : zone de potentialité faible - Azuré du serpolet : zone de potentialité faible - Azuré sanguisorbe : zone de dispersion périphérique - Plusieurs espèces de Chiroptères observées dans moins de 4% de la maille 10x10 km	Sans incidence Les modifications apportées au zonage n'ont pas d'incidences sur l'environnement : la zone agricole constructible est globalement réduite, et une zone boisée est préservée, ce qui au final est plutôt favorable aux différentes espèces animales.
Milieus protégés	Non concerné Tout le ban communal de Lembach fait partie d'une réserve de biosphère gérée par le Sycoparc du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. La zone agricole rendue constructible à Pfaffenbronn est situé à environ 700 mètres du réservoir de biodiversité répertorié par le SRCE (D27, D28 Sauer et ses affluents et bassin de Lembach). Au final, les zones faisant l'objet des modifications graphiques ne sont pas situées dans un milieu	Sans incidence Les modifications de zonage n'ont pas d'incidence sur les milieux protégés.

	protégé, ni à proximité d'un milieu protégé.	
Zones humides	A Pfaffenbronn, aucune zone humide remarquable n'est repertoriée. Les cartographies des zones à dominante humide et des zones humides probables (DREAL GE) montrent que seule la zone boisée est impactée par ces deux critères, en lien avec un fossé humide qui borde ce secteur. Le secteur agricole qui évolue pour devenir constructible (Ac) n'est pas concerné par un caractère humide des sols.	Sans incidence Les modifications de zonage viennent conforter la protection des zones humides en rendant ce secteur boisé inconstructible.
Forêt	Une des deux zones faisant l'objet des modifications graphiques est une zone boisée, qui sera préservée du fait de son classement en zone Ai (inconstructible). La forêt domaniale de Pfaffenbronn et la forêt communale de Lembach se situent respectivement à environ 60 m au sud et 130 mètres à l'ouest de la zone rendue constructible (Ac).	Sans incidence Les modifications de zonage n'ont pas d'incidences sur les milieux forestiers les plus proches.
Continuités écologiques	Non concerné Aucun corridor écologique d'envergure régionale ou nationale ne traverse la partie urbanisée du hameau de Pfaffenbronn. Le SCoT d'Alsace du Nord n'identifie pas de corridor écologique dans le secteur de Pfaffenbronn.	Sans incidence Les modifications de zonage ne remettent pas en cause les continuités écologiques.
Ressources du sol et du sous-sol		
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Les deux secteurs faisant l'objet d'une évolution de zonage sont actuellement déjà classés en zone agricole. L'un devient constructible pour régulariser des espaces de stockage existants et l'autre devient inconstructible en compensation et pour préserver un espace boisé.	Sans incidences Au final, les deux secteurs restent agricoles, et la constructibilité est diminuée sur une superficie de 0,19 ha.
Artificialisation des sols	La zone boisée classée en zone agricole deviendra inconstructible	Incidences positives La modification du zonage vient régulariser des installations

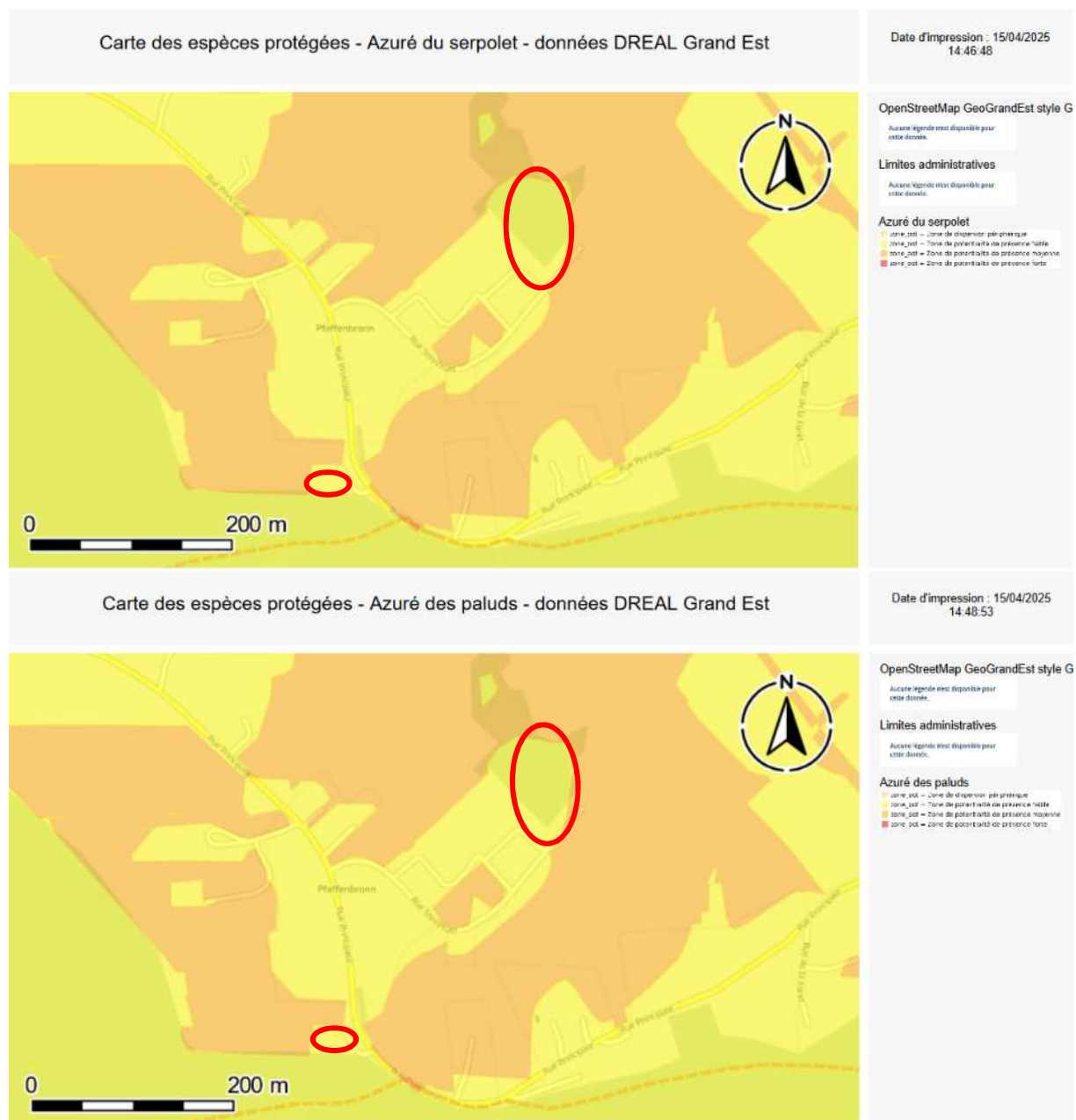
	(Ai) et sera ainsi protégée d'une artificialisation. L'autre secteur déjà occupé par du stockage agricole et des silos bétonnés est déjà artificialisé en partie.	agricoles existantes et en même temps, protéger un espace boisé de l'artificialisation.
Agriculture	L'agriculteur propriétaire des deux secteurs est conforté dans son exploitation avec la régularisation des installations déjà existantes.	Sans incidences Les deux secteurs restent classés en zone agricole.
Ressources du sous-sol	Non concerné La zone faisant l'objet de la modification graphique ne se situe pas dans un secteur présentant des enjeux en termes de ressources du sous-sol.	Sans incidence Les ressources du sous-sol ne sont pas impactées par cette modification du zonage.
Patrimoine culturel et paysager		
Paysage	Le hameau de Pfaffenbronn est situé dans un secteur vallonné, bordé de forêts.	Sans incidence L'espace boisé (future zone Ai) situé dans un milieu plutôt ouvert sera préservé de toute construction avec son futur classement en zone Ai. La zone agricole constructible à créer bénéficie elle d'un talus avec une frange arborée qui fait office de rideau paysager. Ce même secteur est protégé paysagèrement par la forêt côté Sud et côté Ouest.
Patrimoine architectural	Non concerné Les zones faisant l'objet des modifications graphiques ne se situent pas à proximité d'un bâtiment ou d'une construction protégée pour ses qualités architecturales.	Sans incidence Les modifications graphiques du PLU n'ont pas d'incidence sur le patrimoine architectural de la commune.
Patrimoine archéologique	Non concerné Les zones faisant l'objet des modifications graphiques ne se situent pas dans ni à proximité de secteurs concernés par le patrimoine archéologique.	Sans incidence Les modifications du zonage n'ont pas d'incidence sur le patrimoine architectural de la commune.
Risques		
Risques naturels	Non concerné Les zones faisant l'objet des modifications graphiques ne sont pas concernées par un risque inondation, ni par un risque de sols pollués, ni par une sensibilité potentielle du sol à l'érosion.	Sans incidence Les modifications du zonage n'augmentent pas les risques naturels.

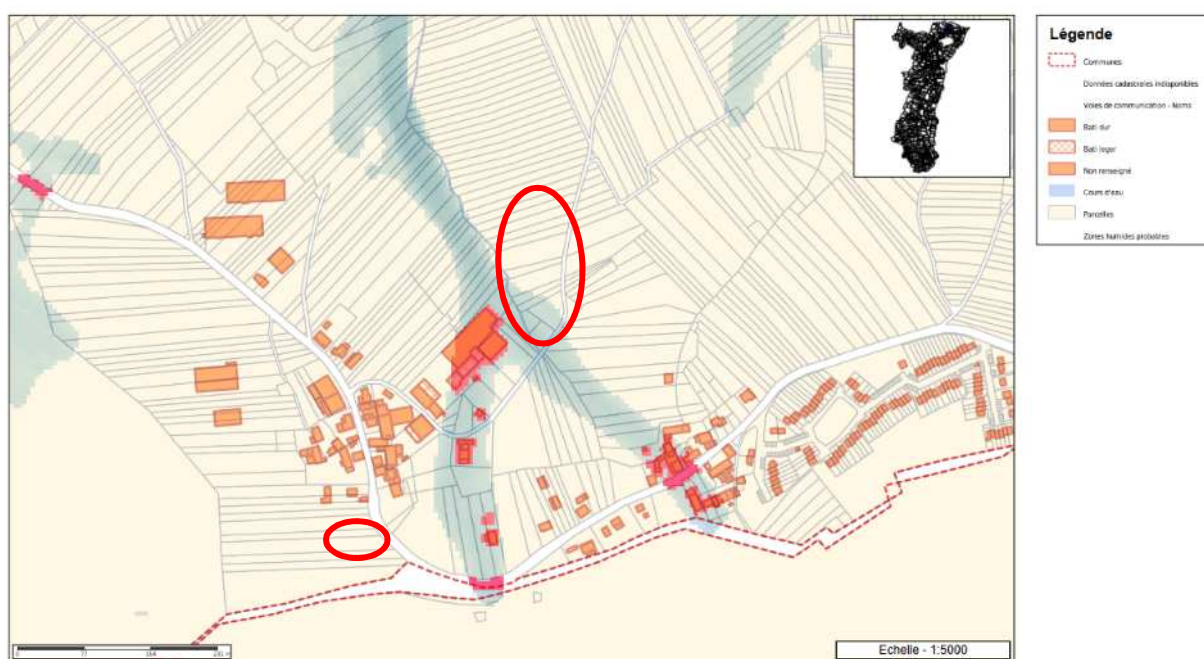
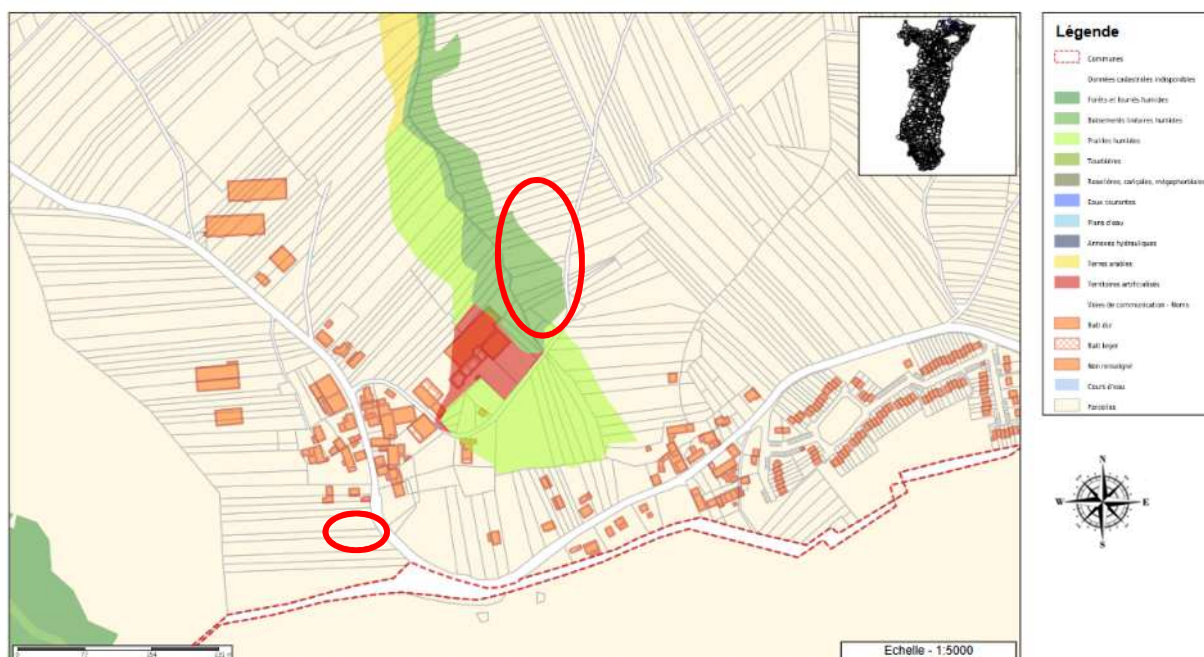
	Elles sont par ailleurs concernées par un risque de coulée de boue dans les zones urbaines (aléa faible).	
Risques technologiques	Les zones faisant l'objet des modifications graphiques ne sont pas concernées par un risque technologique.	Sans incidence Les modifications du zonage n'augmentent pas les risques technologiques
Risques miniers	Les zones faisant l'objet des modifications graphiques ne sont pas concernées par un risque minier.	Sans incidence Les modifications du zonage n'augmentent pas les risques miniers.
Climat, air, énergie		
Qualité de l'air	Non concerné Les zones faisant l'objet des modifications graphiques ne se situent pas à proximité d'une source majeure de pollution de l'air.	Sans Incidence Les modifications graphiques du PLU n'ont pas d'incidence sur la qualité de l'air, car les constructions autorisées dans ce cadre ne sont pas génératrices de pollution de l'air.
Consommation énergétique	Non concerné Les zones faisant l'objet des modifications graphiques se situent à proximité d'une zone bâtie, mais dont la consommation énergétique ne sera pas augmentée.	Sans Incidence Les modifications graphiques du PLU n'ont pas d'incidence sur la consommation énergétique du secteur de Pfaffenbronn.
Population, santé et nuisances		
Pollution des sols	Non concerné Aucune pollution des sols n'est répertoriée dans les secteurs objet de la modification du PLU.	Sans Incidence Les modifications graphiques du PLU ne créeront pas de pollution des sols.
Gestion des déchets	Non concerné Les secteurs objets de la modification du PLU ne génèrent pas de déchets.	Sans Incidence Les modifications graphiques du PLU ne généreront pas davantage de déchets.
Bruit	Non concerné Les zones faisant l'objet des modifications graphiques ne sont pas situées à proximité d'infrastructures génératrices de nuisances sonores.	Sans Incidence Les modifications graphiques du PLU ne généreront pas de nuisance sonore.
Qualité de l'eau	Les zones faisant l'objet des modifications graphiques se situent à proximité d'un périmètre de protection rapproché d'un puits de captage d'eau potable (Source Pfaffenschlick), qui se trouve au Sud sur le ban communal de Lampertsloch. Mais ce périmètre	Sans Incidence Les modifications graphiques du PLU n'ont pas d'incidence sur la qualité de l'eau. En effet, la procédure vise à régulariser un secteur déjà utilisé pour du stockage et qui ne sera pas générateur de pollution pour

	n'est pas étendu au ban communal de Lembach. Un fossé est situé à proximité de la zone boisé.	l'eau, les cours d'eau, les fossés et les nappes phréatiques. En reclassant le secteur boisé en zone agricole inconstructible, la qualité de l'eau et du fossé à proximité est préservée.
Ligne à haute tension	Une ligne à haute tension souterraine vient desservir le terrain par le côté Sud.	Sans incidence Les modifications de zonage du PLU n'augmentent pas les enjeux liés à une ligne électrique à haute tension.

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

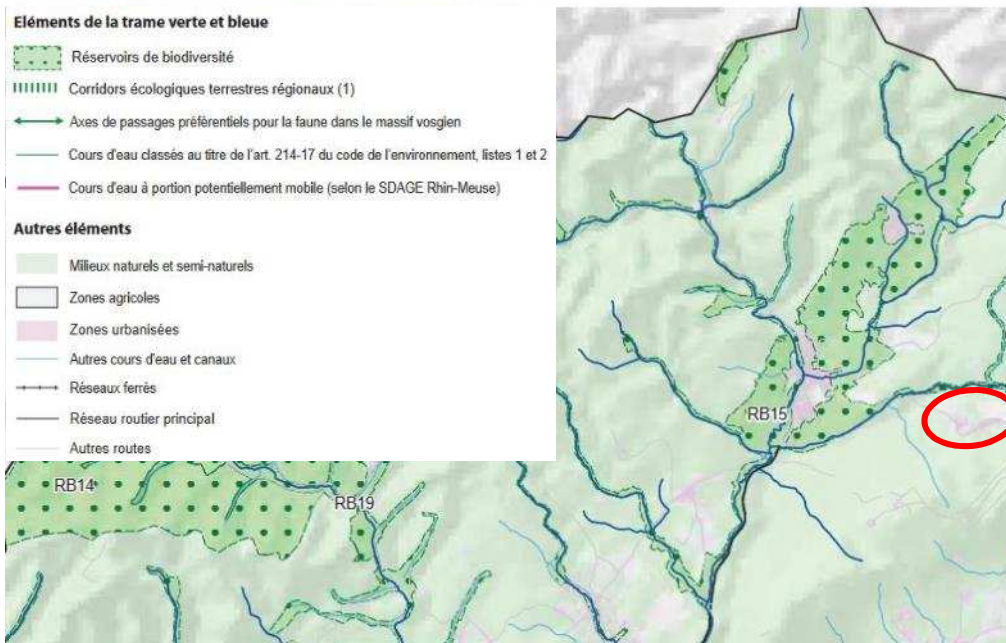






Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

Éléments de la Trame Verte et Bleue du SRCE



Extrait du SRCE Alsace

Ces modifications de zonage permettent de conforter deux points non négligeables, sans incidences sur l'environnement :

- un espace de stockage pour un exploitant agricole,
- un espace boisé partiellement en zone humide.

14.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification est en totale adéquation avec l'orientation du PADD qui prévoit de *préserver les milieux humides et les cordons boisés accompagnant les cours d'eau*, par la préservation de la zone boisée en la classant en zone agricole inconstructible.

14.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

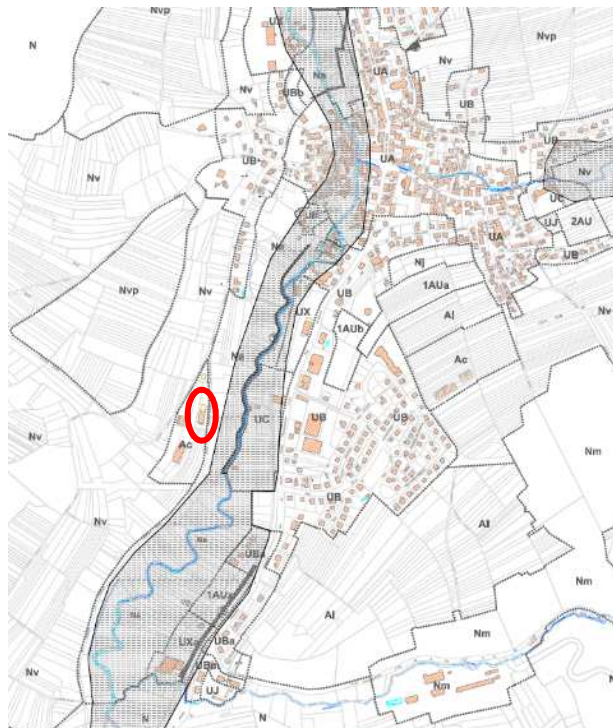
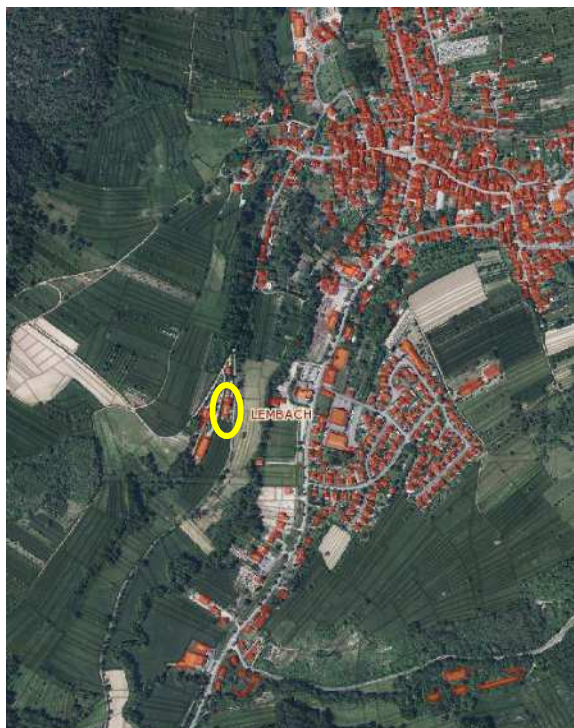
La modification graphique du PLU est compatible avec le SCoTAN arrêté, en *protégeant les zones agricoles sensibles du point de vue du paysage* (zone Ai) et en *réduisant la consommation d'espaces agricoles*, en réduisant la zone agricole constructible (Ac).

15. POINT N°12 : CREER UN STECAL NE ET REDUIRE LA ZONE AC

15.1. Objet et motivation

Au lieu-dit BAECHELACKER Rue de Mattstall, situé en surplomb de la Sauer et de l'entrée Sud de Lembach, une bergerie a cessé son activité agricole récemment et les bâtiments sont aujourd'hui vacants.

Un projet de transformation des bâtiments de l'exploitation agricole en gîtes est porté par un particulier qui a racheté ces constructions, situées aujourd'hui en zone agricole constructible Ac.

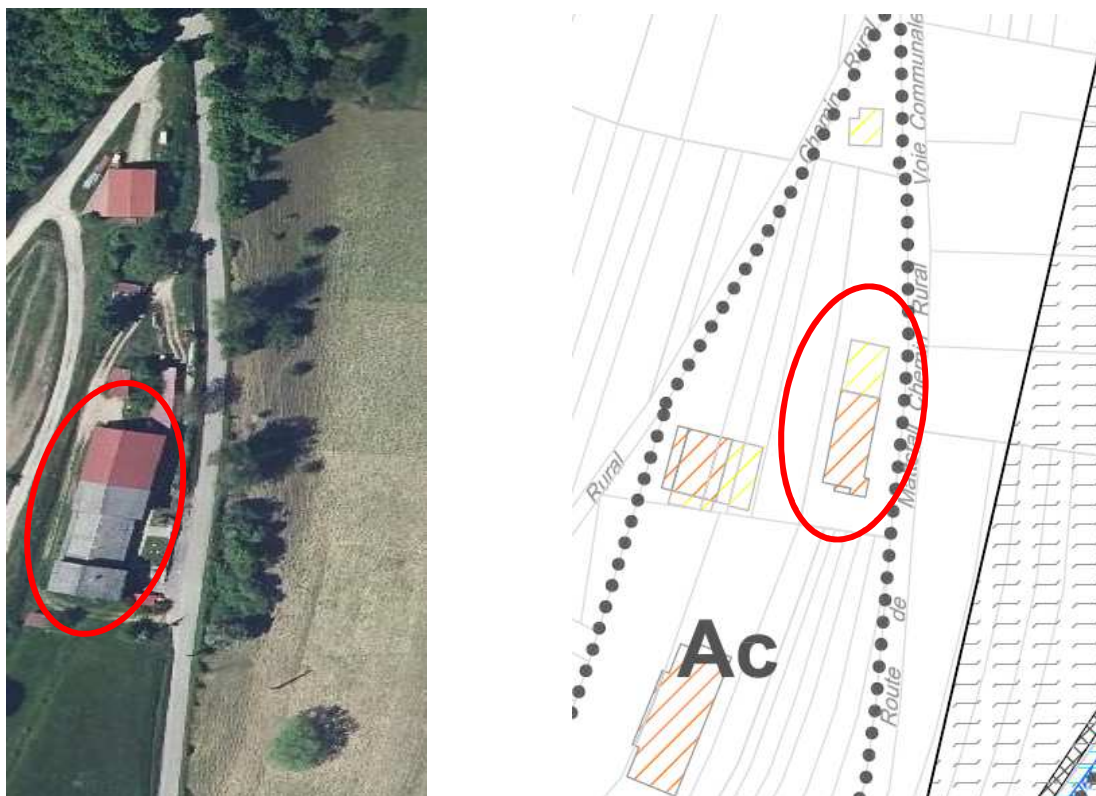


Localisation du secteur concerné (extrait photo aérienne Source Intragéo et extrait plan de règlement du PLU en vigueur)

Les constructions concernées par ce projet sont situées sur les parcelles 302 et 303, section 14, et sont composées d'un logement et d'annexes dédiées à l'élevage et au stockage :



Photo des constructions concernées (Source Google Streetview)



Localisation des constructions concernées (extrait photo aérienne et extrait PLU en vigueur - Sources Intragéo)

La réglementation de la zone Ac n'est pas appropriée pour autoriser le projet de gîtes qui n'a plus de lien fonctionnel avec une quelconque exploitation agricole. Il est donc proposé de retirer ces deux parcelles de la zone Ac pour les reclasser en sous-secteur Ne, où la transformation et le changement de destination vers l'habitat des constructions existantes sont autorisées. Ce nouveau sous-secteur comprendra l'ensemble de l'unité foncière (parcelles 302 et 303) pour une superficie totale de 2 564 m² (0,2564 ha), et est considéré comme un STECAL. En effet, le règlement précise déjà une hauteur, une implantation et une densité pour ces sous-secteurs Ne.

Ces constructions seront également identifiées sur le plan de règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat, pour correspondre au projet de création de gîtes (dont la destination reste l'habitat en-dessous d'une capacité d'accueil de 15 personnes maximum).

Le règlement de la zone sera modifié pour permettre la possibilité d'un changement de destination vers l'habitat, conditionné au fait de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

15.2. Pièces du PLU modifiées

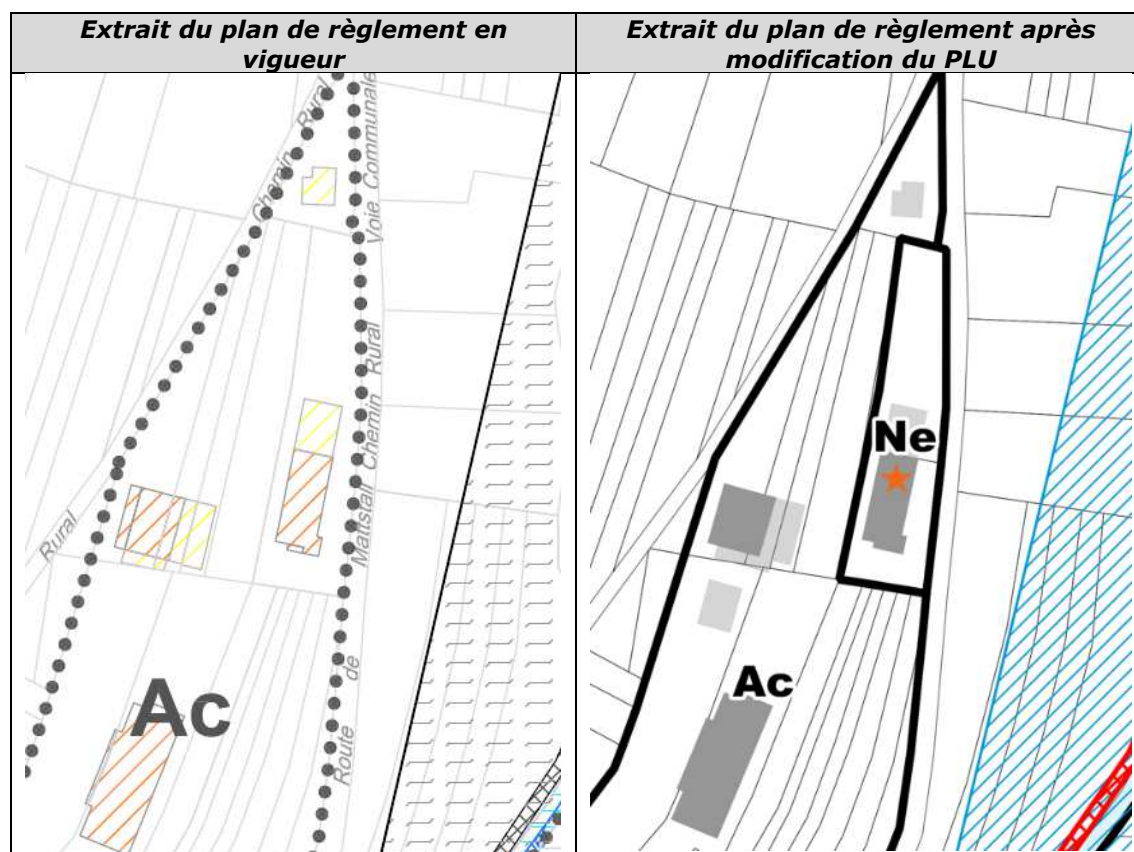
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le plan de règlement au 1/2000^e
- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

15.2.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :



15.2.2. Règlement écrit

L'article 2-N du règlement écrit sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières [...] De plus, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes, sous réserve de ne pas se située en zone inondable : [...] e) dans le secteur Ne - l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.,	Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières [...] De plus, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes, sous réserve de ne pas se située en zone inondable : [...] e) dans le secteur Ne - l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., - le changement de destination des constructions existantes identifiées sur le règlement graphique à condition que la

	nouvelle destination soit de type habitat, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou forestière, ou la qualité paysagère du site.
--	---

15.3. Incidences sur l'environnement

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

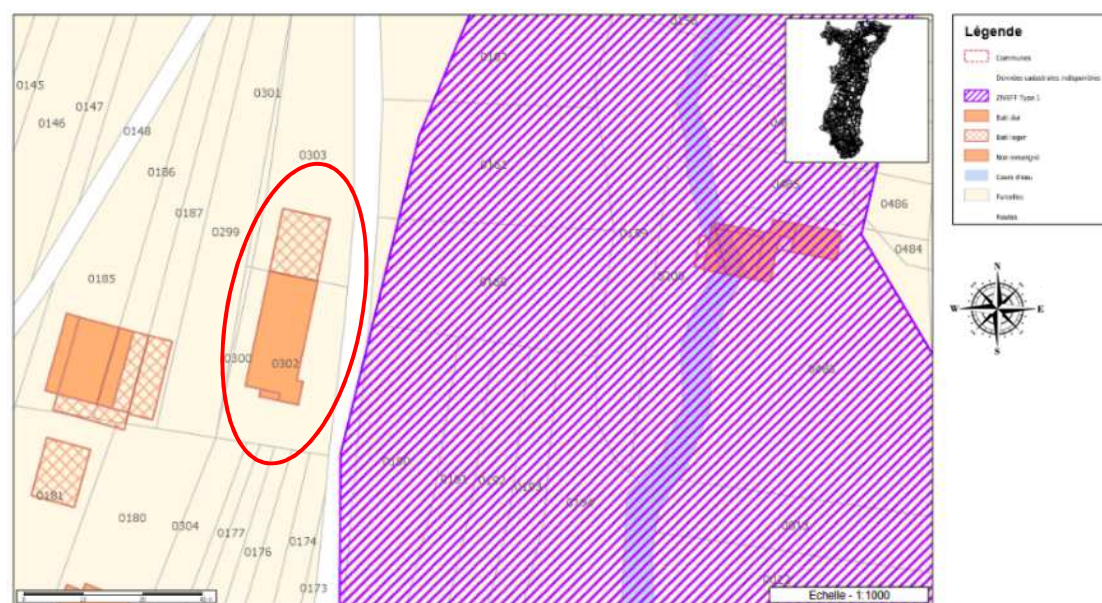
Enjeux	Caractéristiques de la zone concernée	Incidences de la modification du PLU
Milieus naturels et biodiversité		
Natura 2000	Non concerné La nouvelle zone Ne créée est située à proximité (5 à 10 m), mais en-dehors de la zone Natura 2000 identifié pour la Sauer et ses affluents (ZSC).	Sans incidence La création du sous-secteur Ne n'aura pas davantage d'incidences sur la protection Natura 2000 située à proximité.
ZNIEFF	Non concerné De même, la nouvelle zone Ne créée est située à proximité (5 à 10 m), mais en-dehors de la ZNIEFF de Type 1 « Vallée de la Sauer et ses Affluents ».	Sans incidence La création du sous-secteur Ne n'aura pas davantage d'incidences sur la ZNIEFF située à proximité.
Espèces protégées	Les niveaux de potentialités de présence des espèces protégées dans ce secteur sont les suivantes : - Pie grièche grise : zone de dispersion périphérique - Milan royal : forte - Azuré de la sanguisorbe : zone de dispersion périphérique - Azuré du serpolet : faible à moyenne - Azuré des paluds : faible à moyenne - Ophogomphe : forte sur le tracé de la Sauer Plusieurs espèces de chiroptères ont été observées dans moins de 4% de la maille 10x10 km. Aucune espèce protégée d'amphibiens n'est identifié à proximité de la future zone Ne.	Incidences limitées Les constructions sont déjà existantes dans la future zone Ne, ce qui ne modifie pas les incidences sur les espèces protégées présentes dans le secteur.
Milieus protégés	Non concerné Le secteur étudié n'est pas concerné par une réserve	Sans incidence

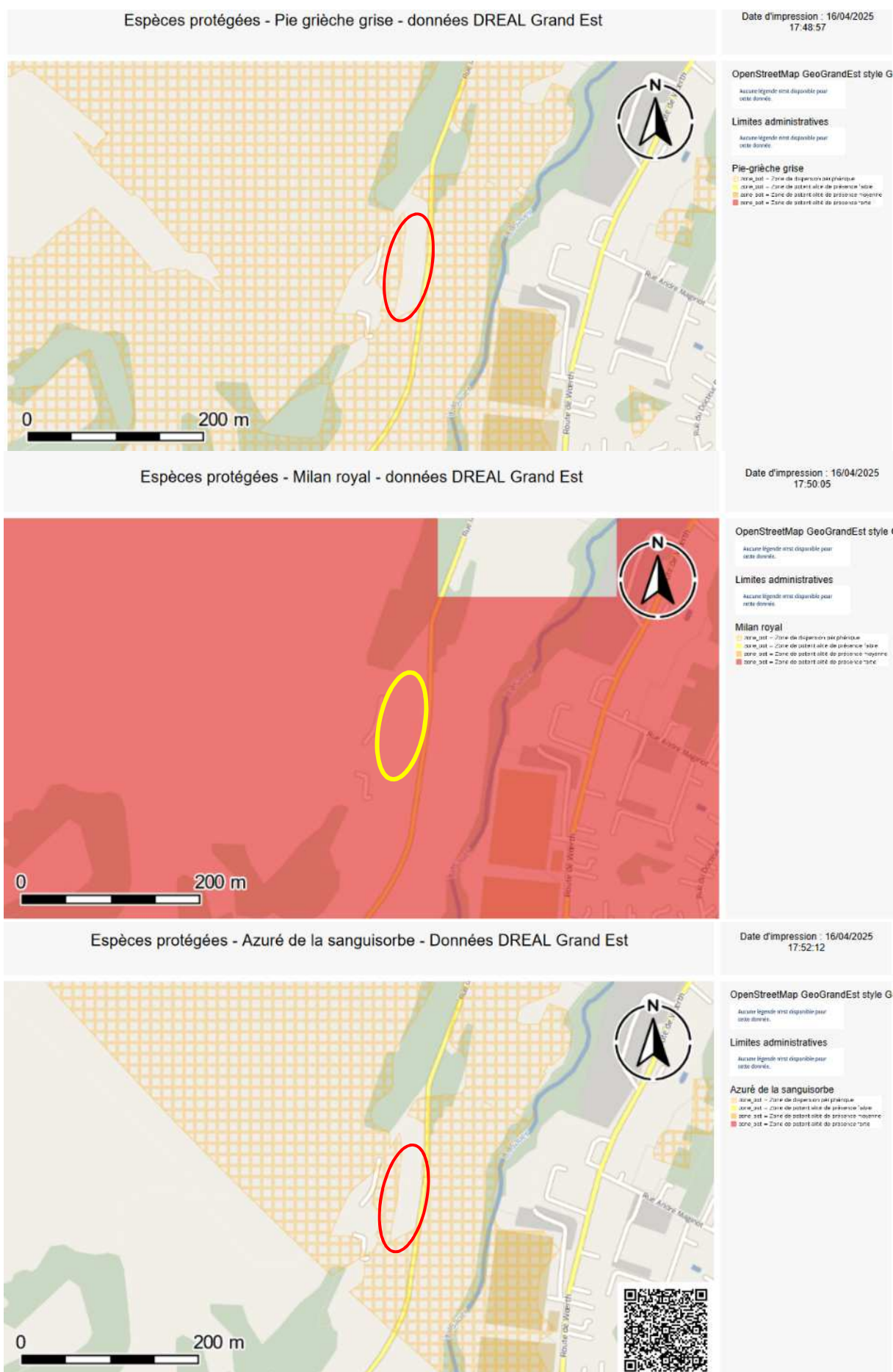
	naturelle, ni un espace naturel sensible, ni un arrêté de protection de biotope, ni par un espace boisé classé. Il est concerné par une réserve de biosphère, au titre de l'appartenance de la commune de Lembach au Parc Naturel Régional des Vosges du Nors (PNR VN).	Ce point de modification du PLU n'a pas d'incidence sur les milieux protégés.
Zones humides	Non concerné La future zone Ne au Baechelacker est située en surplomb de la Sauer est bordée de zones humides probables et de zones à dominante humide. Elle n'est pas concernée par une zone humide remarquable.	Sans incidence Le point de modification qui porte sur des constructions existantes n'aura pas d'impact sur les zones humides probables ou les zones à dominante humide.
Forêt	Non concerné La future zone Ne au Baechelacker n'est pas concernée par une forêt de protection ou une forêt publique.	Sans incidence Le point de modification qui porte sur des constructions existantes n'aura pas d'impact sur des forêts de protection ou des forêts publiques.
Continuités écologiques	Non concerné Le secteur étudié n'est pas situé à proximité d'un corridor écologique identifié par le SRCE Alsace.	Sans incidence Ce point de modification n'a pas d'incidence sur les continuités écologiques.
Ressources du sol et du sous-sol		
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	La modification du zonage crée un sous-secteur Ne ou le soustrayant à une zone agricole constructible. La constructibilité du secteur liée à une activité agricole est donc réduite.	Incidence positive La consommation d'espace agricole est réduite, au bénéfice d'un espace naturel, avec une constructibilité réduite.
Artificialisation des sols	Le sous-secteur Ne à créer est contraint par le règlement qui ne permet qu'une extension mesurée des constructions existantes. Aucune nouvelle construction ne pourra être édifée dans ce sous-secteur.	Incidences limitées La modification du PLU ne porte que sur des constructions existantes, et évite ainsi une nouvelle artificialisation des sols (en dehors des possibilités d'extension réduites).
Agriculture	L'activité agricole est maintenue dans la zone Ac réduite à l'exploitation voisine existante « Ecurie du Flecken », sans la mettre en péril.	Sans incidence La création du sous-secteur Ne qui en comprend strictement que les deux parcelles où sont implantées les constructions de l'ancienne bergerie, et ne remet pas en cause l'exploitation agricole voisine et l'ensemble du secteur Ac dédié à l'agriculture.

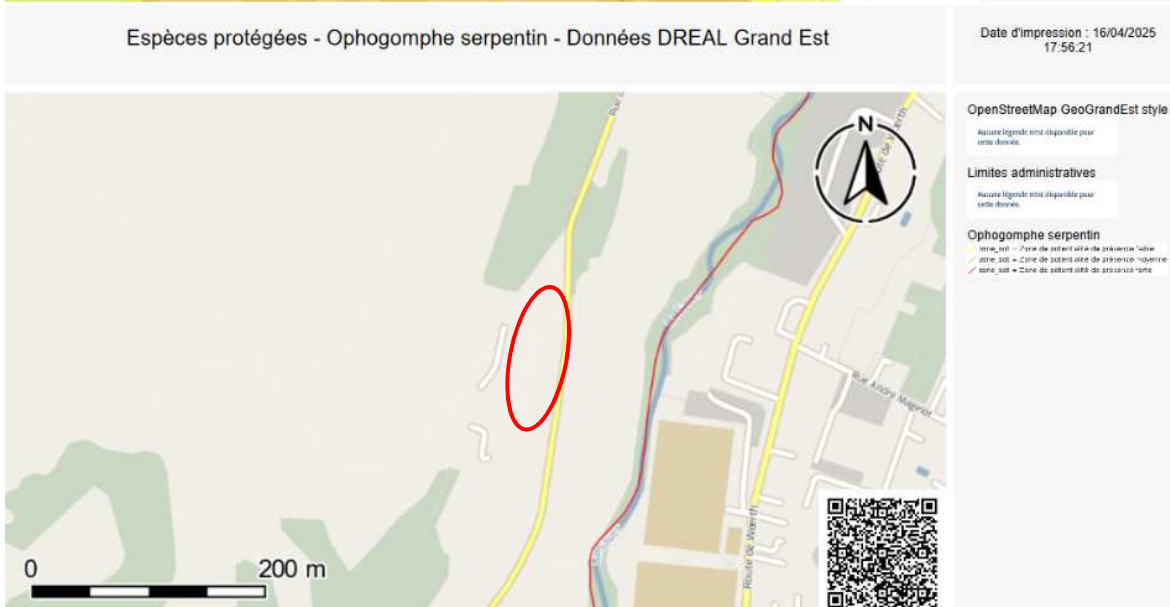
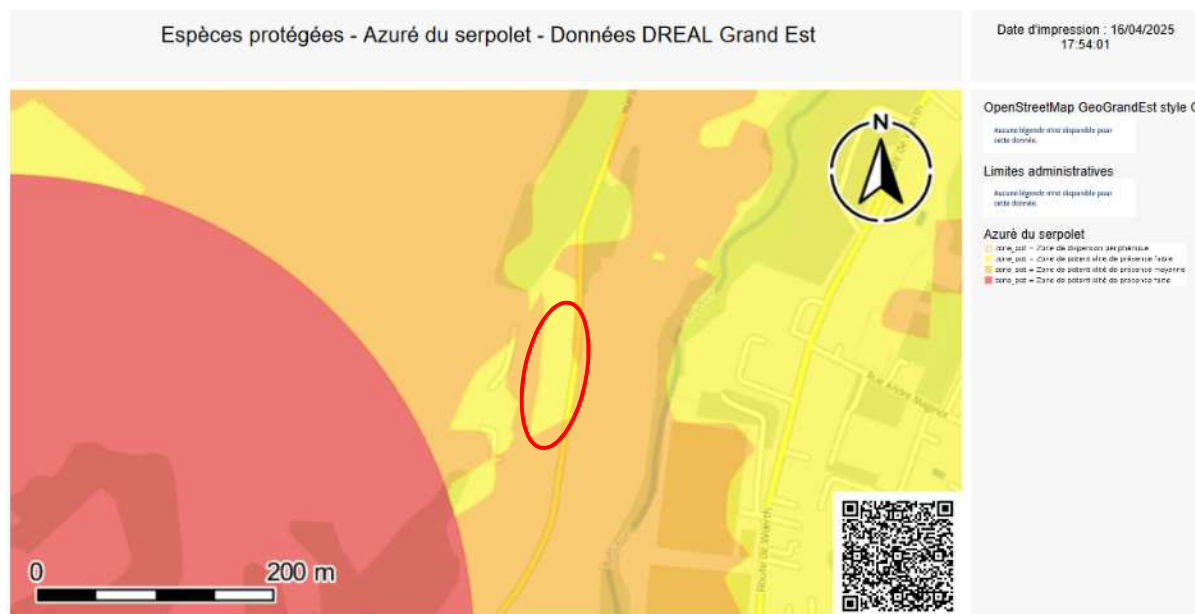
Ressources du sous-sol	Non concerné La zone faisant l'objet de la modification graphique ne se situe pas dans un secteur présentant des enjeux en termes de ressources du sous-sol.	Sans incidence Les ressources du sous-sol ne sont pas impactées par cette modification du zonage.
Patrimoine culturel et paysager		
Paysage	La zone objet de la modification est située à flanc d'une colline qui borde la Sauer dans un milieu arboré. Elle est protégée par la ripisylve des vues directes depuis la partie basse de la commune (depuis RD27 par exemple).	Sans incidence L'ancienne bergerie n'est pas exposée sur le plan du grand paysage, et le sous-secteur Ne n'aura donc pas d'incidence supplémentaire grâce à une constructibilité réduite.
Patrimoine architectural	Non concerné Le centre de Lembach accueille un périmètre délimité des abords lié au Manoir de Fleckenstein, mais qui ne concerne pas le lieu-dit Baechelacker	Sans incidence Le sous-secteur Ne n'aura donc pas d'incidence supplémentaire grâce à une constructibilité réduite.
Patrimoine archéologique	Non concerné Aucun zonage archéologique n'est recensé dans le secteur Baechelcker.	Sans incidence Le patrimoine archéologique de la région ne sera pas impacté par la création de ce sous-secteur Ne.
Risques		
Risques naturels	Non concerné La Sauer crée un risque inondation identifié par le ZAGEECE et l'Atlas des zones inondées, mais qui ne concerne pas les parcelles objet de ce point de modification. Le futur sous-secteur Ne n'est pas concerné par le risque de coulée d'eaux boueuses, ni par une sensibilité du sol à l'érosion, mais il est concerné par un aléa moyen concernant le retrait-gonflement des argiles.	Sans incidence Le futur sous-secteur Ne n'augmente pas le risque inondation. La modification du zonage et la réduction de la constructibilité du secteur ne participe pas à augmenter l'aléa retrait-gonflement des argiles.
Risques technologiques	Non concerné Aucun risque technologique n'est identifié dans le secteur de la modification du zonage.	Sans incidence La modification graphique du PLU ne conduit pas à créer de risque technologique.
Risques miniers	Non concerné Aucun risque minier n'est identifié dans le secteur de la modification du zonage.	Sans incidence La modification graphique du PLU ne conduit pas à créer de risque minier.
Climat, air, énergie		
Qualité de l'air	Non concerné	Sans incidence

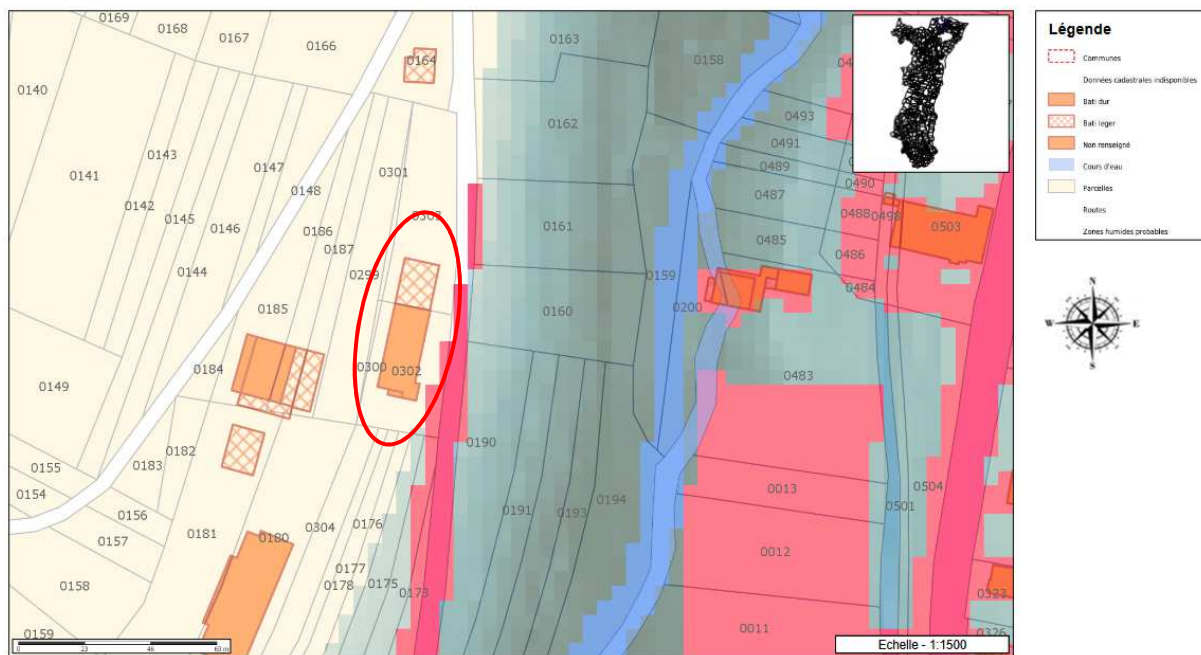
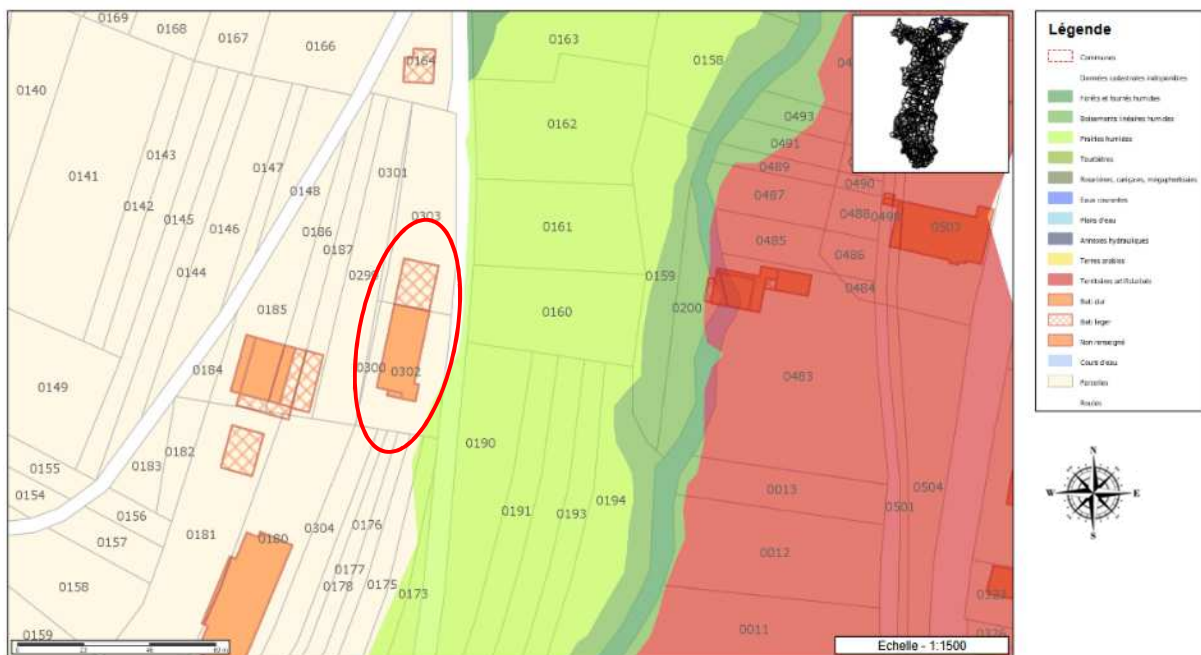
	La zone faisant l'objet de la modification graphique ne se situe pas à proximité d'une source majeure de pollution de l'air.	La modification graphique du PLU n'a pas d'incidence sur la qualité de l'air.
Consommation énergétique	Non concerné La zone faisant l'objet de la modification graphique concerne des bâtiments existants anciennement dédiés à une bergerie.	Incidences limitées La création du sous-secteur Ne, en lien avec le projet de gîtes conduira possiblement à une augmentation de la consommation énergétique des logements créés, mais dans la limite d'une consommation classique d'un foyer, et ce de façon discontinue tout au long de l'année.
Population, santé et nuisances		
Pollution des sols	Non concerné	Sans incidence
Bruit	Non concerné La zone faisant l'objet de la modification graphique n'est pas située à proximité d'infrastructures génératrices de nuisances sonores.	Sans incidence La modification du PLU ne conduira pas à créer de nouvelles nuisances sonores
Qualité de l'eau	Non concerné La zone faisant l'objet de la modification graphique n'est pas située à proximité de puits ou de périmètre de protection des captages d'eau potable.	Sans incidence La modification graphique du PLU n'a pas d'incidence sur la qualité de l'eau. Les constructions existantes sont déjà desservies par les réseaux d'eau et d'assainissement.
Ligne à haute tension	Une ligne à haute tension souterrain vient desservir le terrain par le côté Sud.	Sans incidence La création du sous-secteur Ne n'a pas d'incidence sur la ligne à haute tension existante qui n'impacte pas le bâti existant.

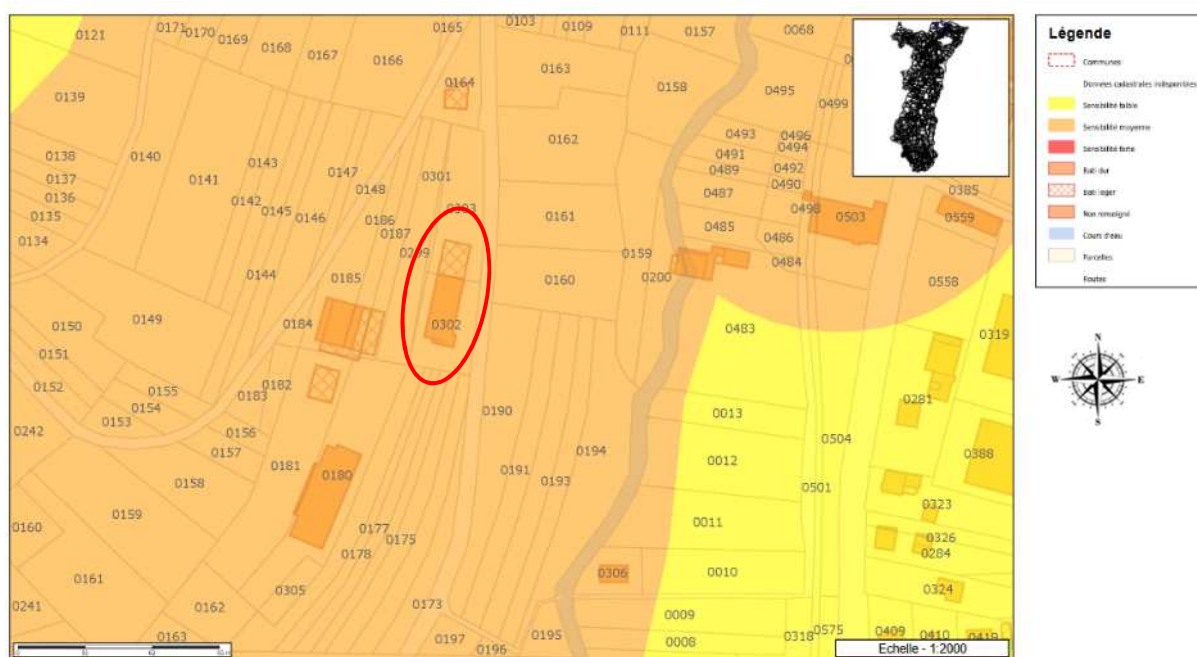
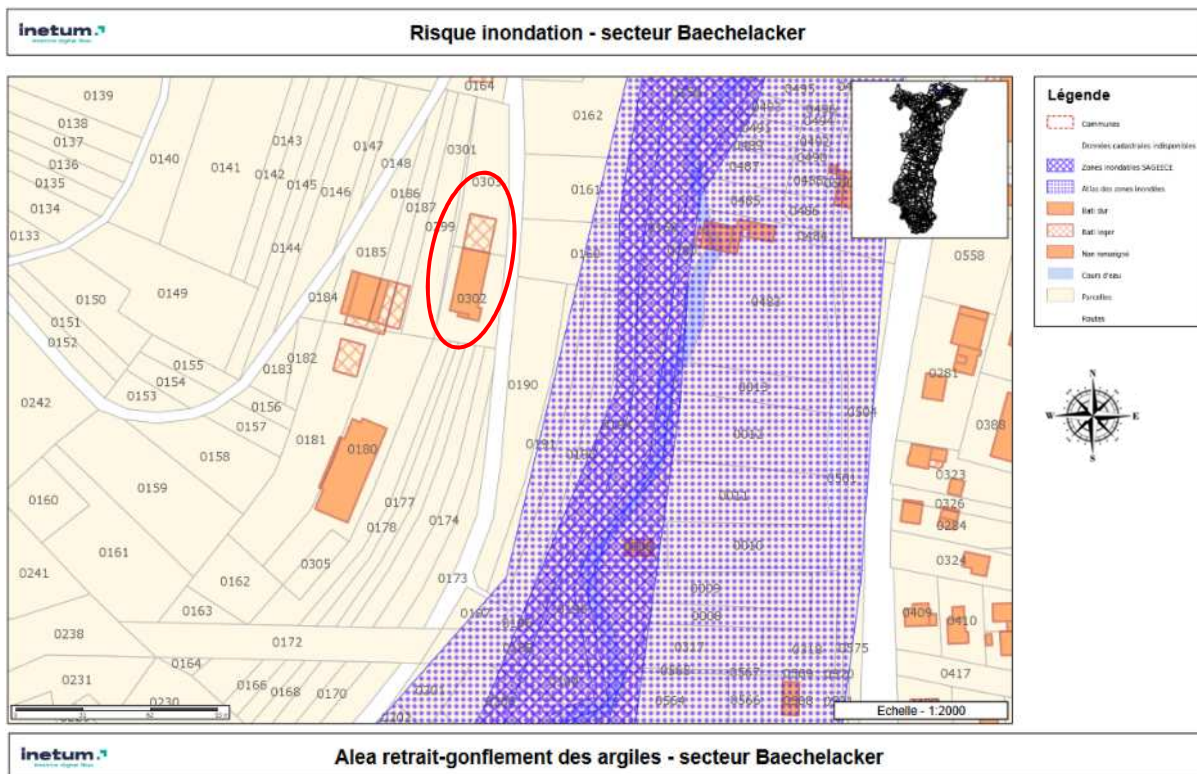
Les cartographies suivantes matérialisent les enjeux environnementaux sur le plan graphique :











Au final, la modification du zonage qui vient soustraire de la zone agricole constructible pour créer un sous-secteur Ne, n'a pas d'incidence notable sur l'environnement, d'une part de par sa situation éloignée du cours d'eau de la Sauer (qui génère un risque inondation et des enjeux environnementaux importants liés), et d'autre part par la faible constructibilité autorisée sur des constructions déjà existantes.

15.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification est compatible avec l'orientation du PADD qui prévoit d'assurer le développement maîtrisé et soucieux de l'environnement, en rappelant l'enjeu de la transformation des dépendances.

15.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le SCoTAN arrêté prévoit que *La création de gîtes est facilitée par les documents locaux d'urbanisme et développée au sein des politiques en charge de ce segment du marché touristique*. Ce point de modification s'inscrit exactement dans cette orientation.

16. POINT N°13 : RECLASSER LA ZONE UBm EN ZONE UBa

16.1. Objet et motivation

A l'entrée sud de la commune de Lembach, plusieurs constructions sont situées en zone UBm dans le PLU, qui représente 0,68 ha. Cette zone correspond à la cité militaire en lien avec l'activité militaire qui avait pris place dans la commune.



Constructions situées en zone UBm (Source Google Streetview)

Depuis 2013, ces bâtiments ne sont plus habités mais sont encore la propriété de l'Etat. Une démolition des bâtiments vétustes et une reconstruction à destination d'habitations est projetée. Le sous-secteur UBm, dont les règles particulières tenaient compte du bâti existant (implantations en recul, hauteur, etc.) n'a donc plus de raison d'exister.

Pour une cohérence paysagère d'entrée de ville, les élus souhaitent appliquer les règles de hauteur du sous-secteur UBa voisin dans ce secteur UBm, en limitant la hauteur maximale des constructions à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Une modification de zonage est donc prévue pour supprimer la zone UBm et la rattacher à la zone UBa.

Par ailleurs, ces deux sous-secteurs partagent les caractéristiques suivantes :

- absence de réseau d'assainissement collectif,
- interdiction de constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Il conviendra donc de supprimer toute mention en référence à la zone UBm dans l'ensemble du règlement de la zone UB.

16.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

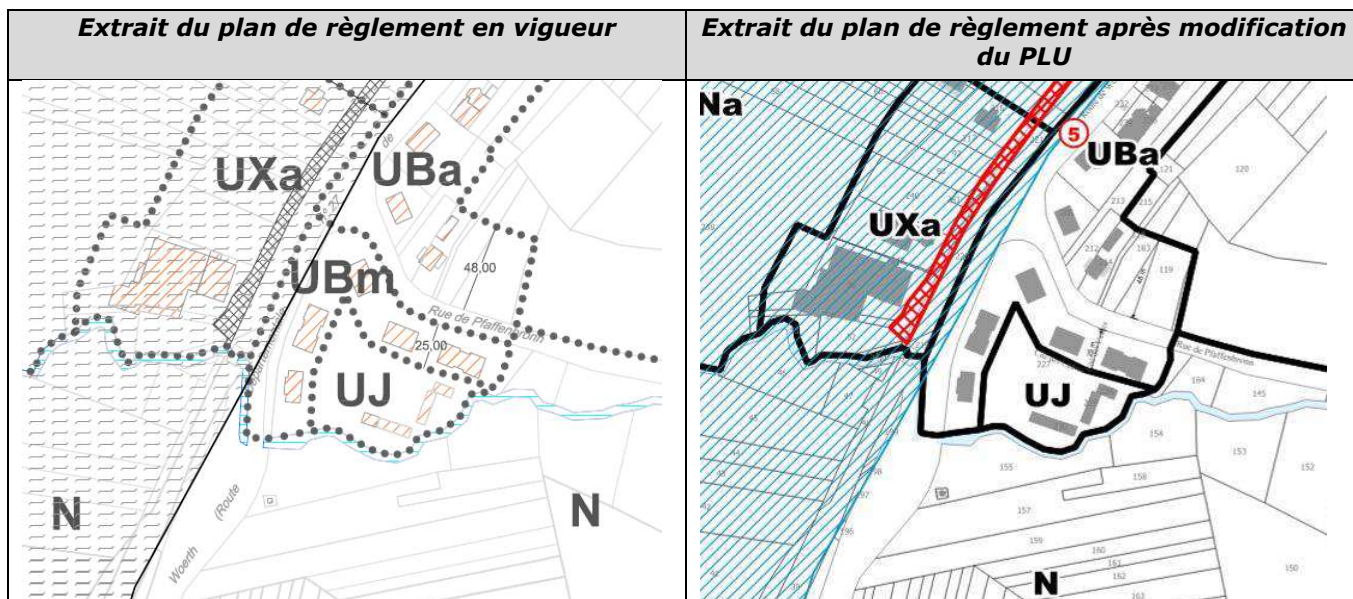
- Le plan de règlement au 1/2000^e
- Le règlement écrit

L'en-tête du chapitre des zones UB ainsi que la page 4 des dispositions générales qui font mention de la zone UBm, seront également modifiées.

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

16.2.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :



16.2.2. Règlement écrit

Les articles 2-UB, 4-UB, 5-UB, 6-UB, 9-UB et 10-UB du règlement écrit sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB La zone UB comprend quatre secteurs : - Le secteur UBa, Route de Woerth, où l'assainissement non collectif est autorisé, - Le secteur UBb, à l'est de la rue de la Sauer (à proximité du Moulin au nord du bourg), - Le secteur UBc correspond à l'opération dense des Châtaigniers à Pfaffenbronn, - Le secteur UBm qui repère la « Cité Militaire » à l'est de la Route de Woerth, au sud de Lembach.	CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB La zone UB comprend ~~quatre~~ trois secteurs : - Le secteur UBa, Route de Woerth, où l'assainissement non collectif est autorisé, - Le secteur UBb, à l'est de la rue de la Sauer (à proximité du Moulin au nord du bourg), - Le secteur UBc correspond à l'opération dense des Châtaigniers à Pfaffenbronn, ~~— Le secteur UBm qui repère la « Cité Militaire » à l'est de la Route de Woerth, au sud de Lembach.~~
Article 2UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après : - Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. <u>De plus, dans les seuls secteurs UBa et UBm,</u> ces constructions ne sont autorisées que si elles ne produisent que des eaux usées domestiques, - [...]	Article 2UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après : - Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. <u>De plus, dans les seuls secteurs UBa et UBm,</u> ces constructions ne sont autorisées que si elles ne produisent que des eaux usées domestiques, - [...]

Article 4UB : Desserte par les réseaux 2. Assainissement b) Dans les secteurs UBa et UBm	Article 4UB : Desserte par les réseaux 3. Assainissement b) Dans les secteurs UBa et UBm
Article 5UB : Caractéristiques des terrains Dans toute la zone UB, à l'exception des secteurs UBa et UBm : Non réglementé. Dans les secteurs UBa et UBm : Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimale de 400 (quatre cents) mètres carrés.	Article 5UB : Caractéristiques des terrains ~~Dans toute la zone UB, à l'exception des secteurs UBa et UBm : Non réglementé.~~ ~~Dans les secteurs UBa et UBm : Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimale de 400 (quatre cents) mètres carrés.~~
Article 6UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques [...] Dans le secteur UBm : Tout point d'une bâtiment construction doit être situé à une distance minimale de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies publiques.	Article 6UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques [...] Dans le secteur UBm : ~~Tout point d'une bâtiment construction doit être situé à une distance minimale de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies publiques.~~
Article 9UB : Emprise au sol L'emprise au sol des constructions (cf. glossaire) est limitée comme suit : - dans toute la zone, à l'exception des secteurs UBc et UBm, elle ne devra pas excéder 70 % (soixante dix) de la superficie de l'unité foncière, - dans le secteur UBc, elle ne devra pas excéder 60 (soixante) m², - dans le secteur UBm: non réglementé.	Article 9UB : Emprise au sol L'emprise au sol des constructions (cf. glossaire) est limitée comme suit : - dans toute la zone, à l'exception des secteurs UBc et UBm, elle ne devra pas excéder 70 % (soixante dix) de la superficie de l'unité foncière, - dans le secteur UBc, elle ne devra pas excéder 60 (soixante) m², ~~— dans le secteur UBm: non réglementé.~~
Article 10UB : Hauteur des constructions Dispositions générales La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. Dans toute la zone, sauf dans les secteurs UBc et UBm : Dans tous les cas, la hauteur maximale ne pourra excéder 7 (sept) mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, [...] Dans le secteur UBm :	Article 10UB : Hauteur des constructions Dispositions générales La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. Dans toute la zone, sauf dans les secteurs UBc et UBm : Dans tous les cas, la hauteur maximale ne pourra excéder 7 (sept) mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, [...] ~~Dans le secteur UBm :~~

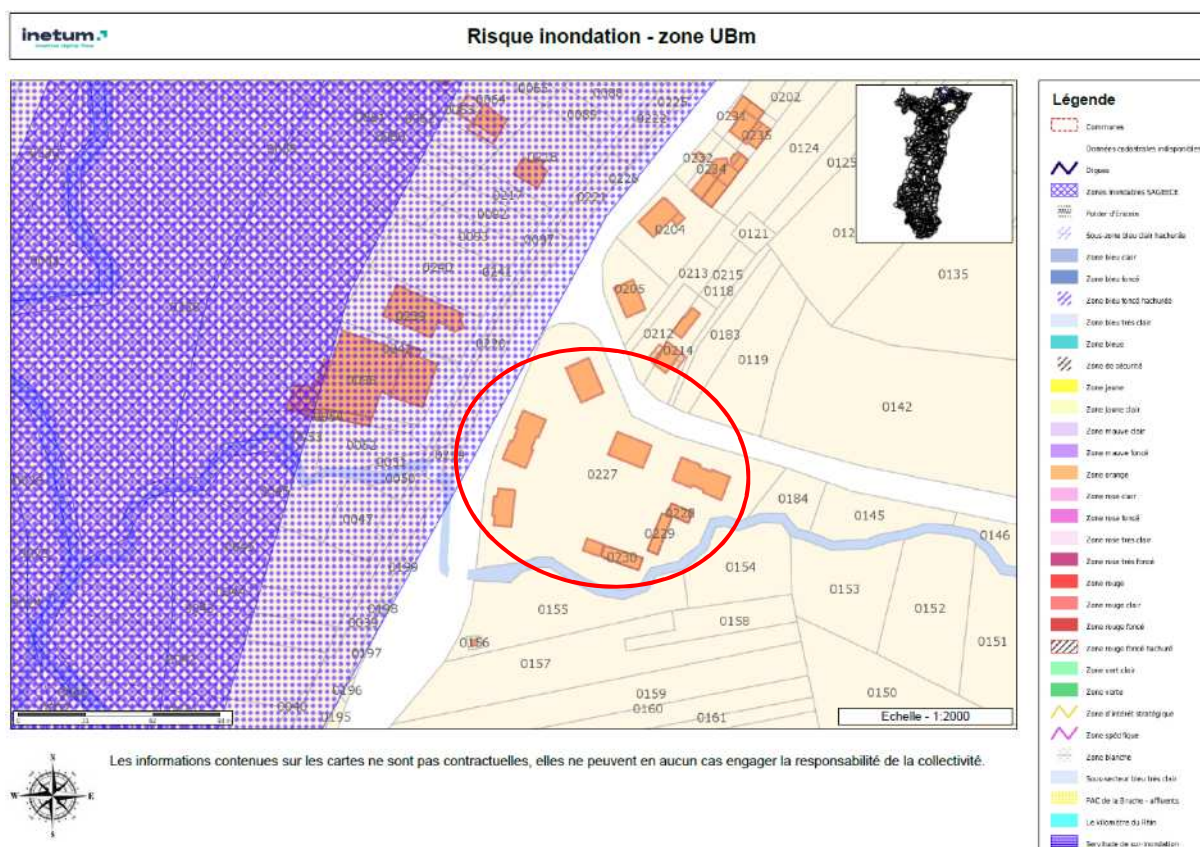
La hauteur au faîtage et à l'égout des bâtiments d'habitation doit respecter la ligne de hauteur des constructions d'habitation avoisinantes, dans le secteur UBM. En cas de différence de hauteur avec les bâtiments qui l'encadrent, la hauteur du bâtiment à construire doit se situer entre ces deux hauteurs.

~~La hauteur au faîtage et à l'égout des bâtiments d'habitation doit respecter la ligne de hauteur des constructions d'habitation avoisinantes, dans le secteur UBM. En cas de différence de hauteur avec les bâtiments qui l'encadrent, la hauteur du bâtiment à construire doit se situer entre ces deux hauteurs.~~

16.3. Incidences sur l'environnement

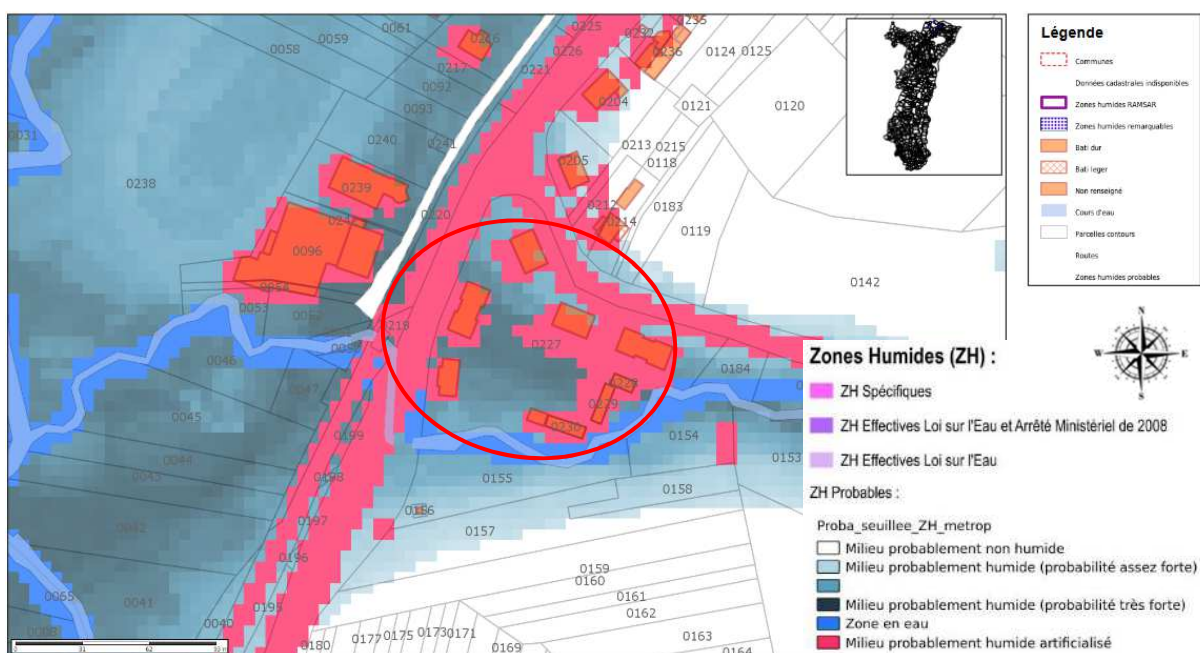
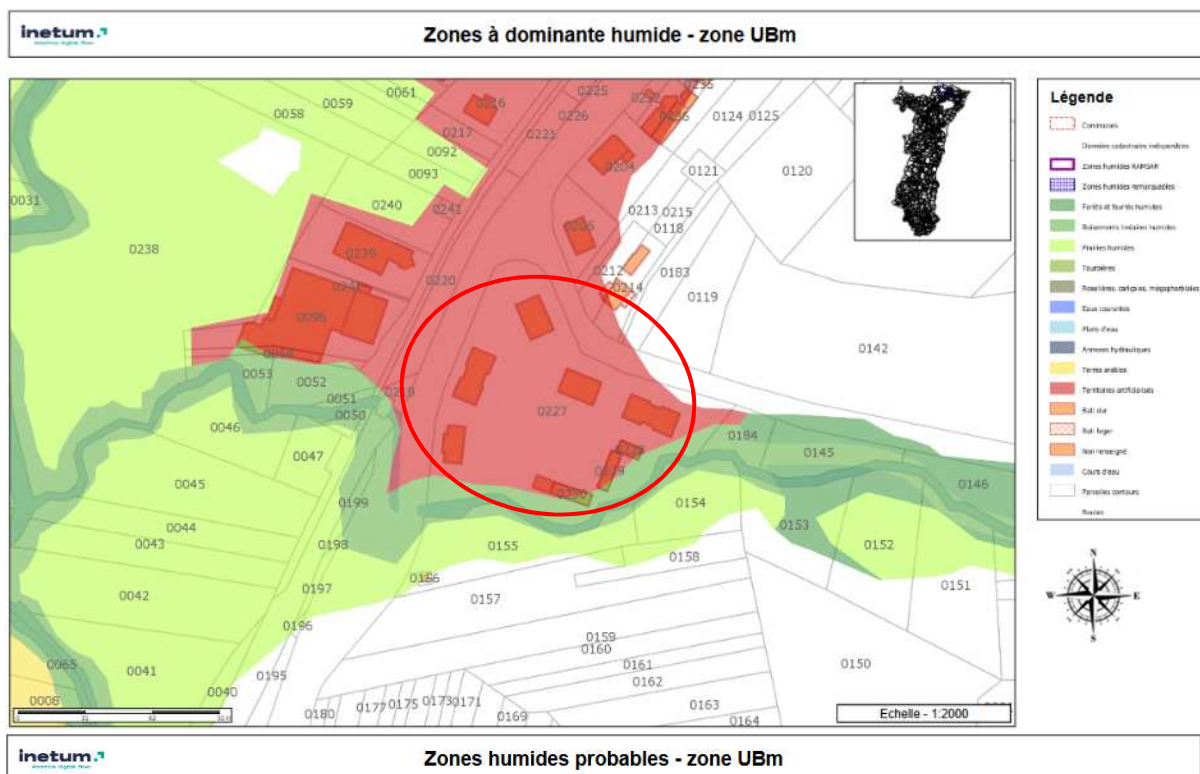
Risques

Le sous-secteur UBM est situé hors zone risque inondation, et n'est pas concerné par les risques sismique, technologique, minier, de coulées de boue ou liés aux sols pollués. Seul le risque retrait-gonflement des argiles (aléa faible) est identifié, mais cette modification de zonage ne viendra pas aggraver le risque de ce secteur déjà bâti.



Milieux humides

La zone UBM est identifiée comme étant à dominante humide, malgré qu'il soit artificialisé, mais il n'est pas concerné par une zone humide remarquable ou RAMSAR. La modification de zonage n'a pas de conséquence sur cette zone actuellement déjà constructible.



Milieus naturels et biodiversité

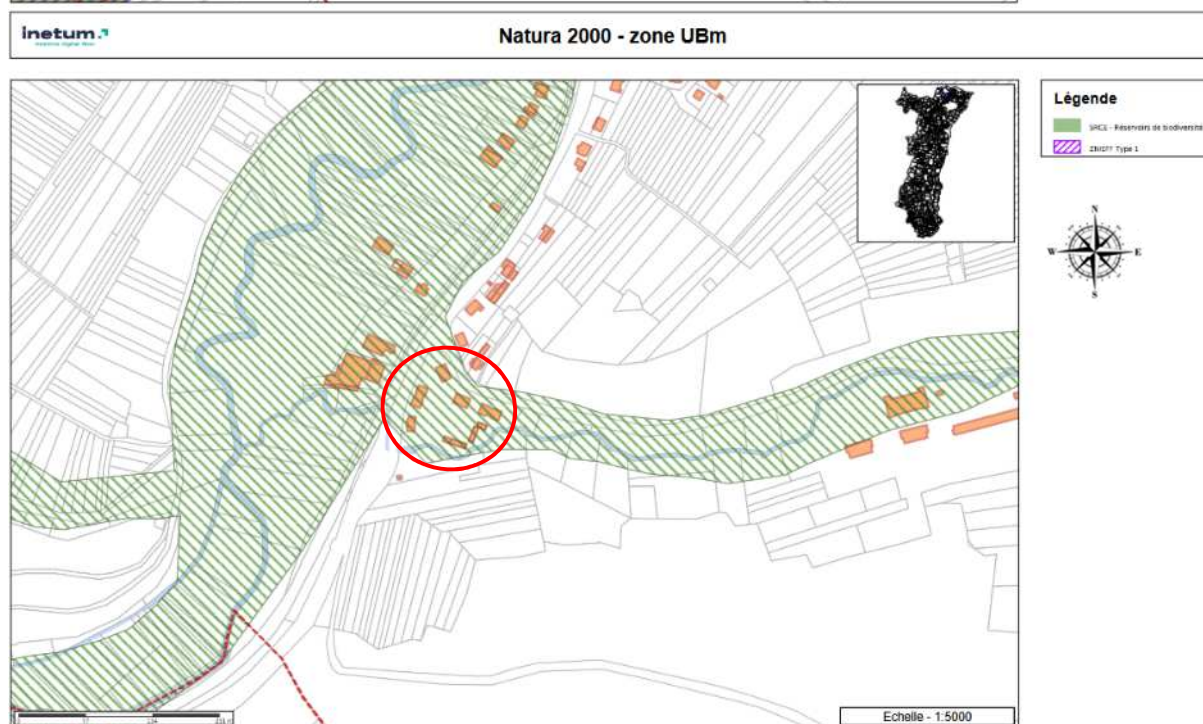
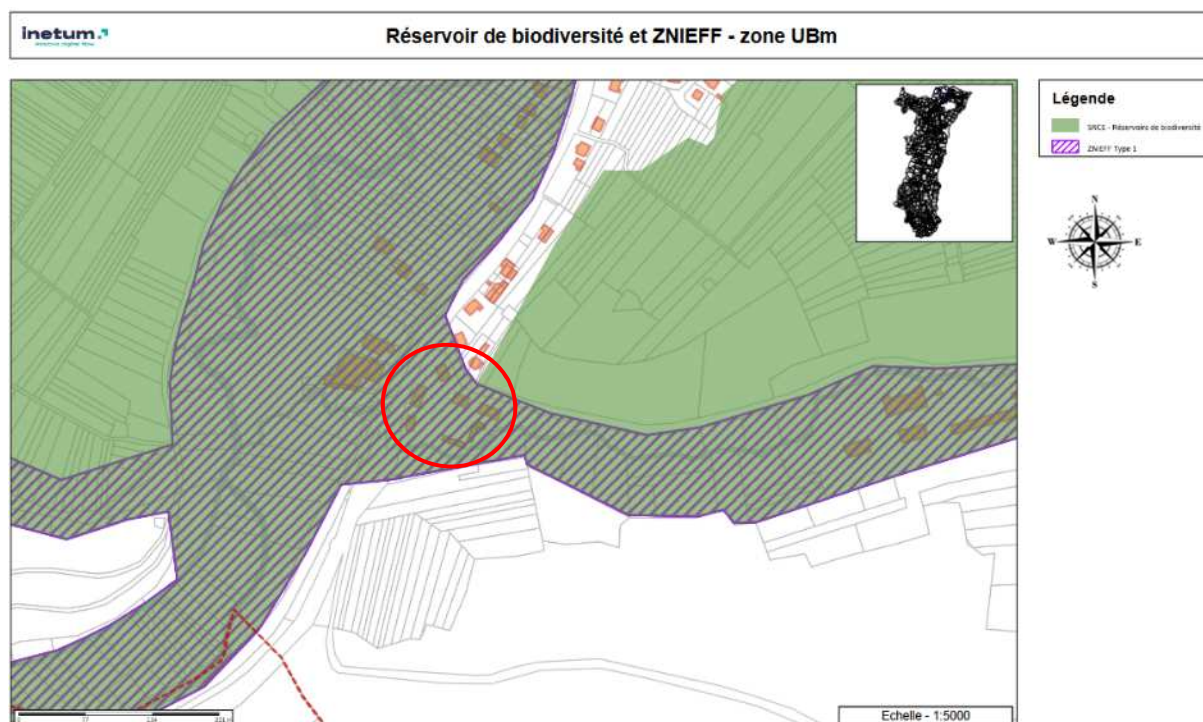
La modification du PLU n'a pas d'impact sur ce secteur déjà constructible, malgré qu'il soit concerné la réserve de biosphère liée au Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. Par ailleurs, aucun corridor ou continuité écologique n'est identifié à proximité.

Cette zone UBm est concernée par un site Natura2000, au sein duquel les porteurs de projet ont l'obligation pour certains projets identifiés par le Code de l'Environnement, de joindre une évaluation des incidences Natura 2000 à leur demande d'autorisation, pour être compatible aux objectifs de conservation du site. Ainsi, le projet peut évoluer pour minimiser son impact sur les milieux naturels. Ainsi, les éventuelles incidences d'un projet sont maîtrisées

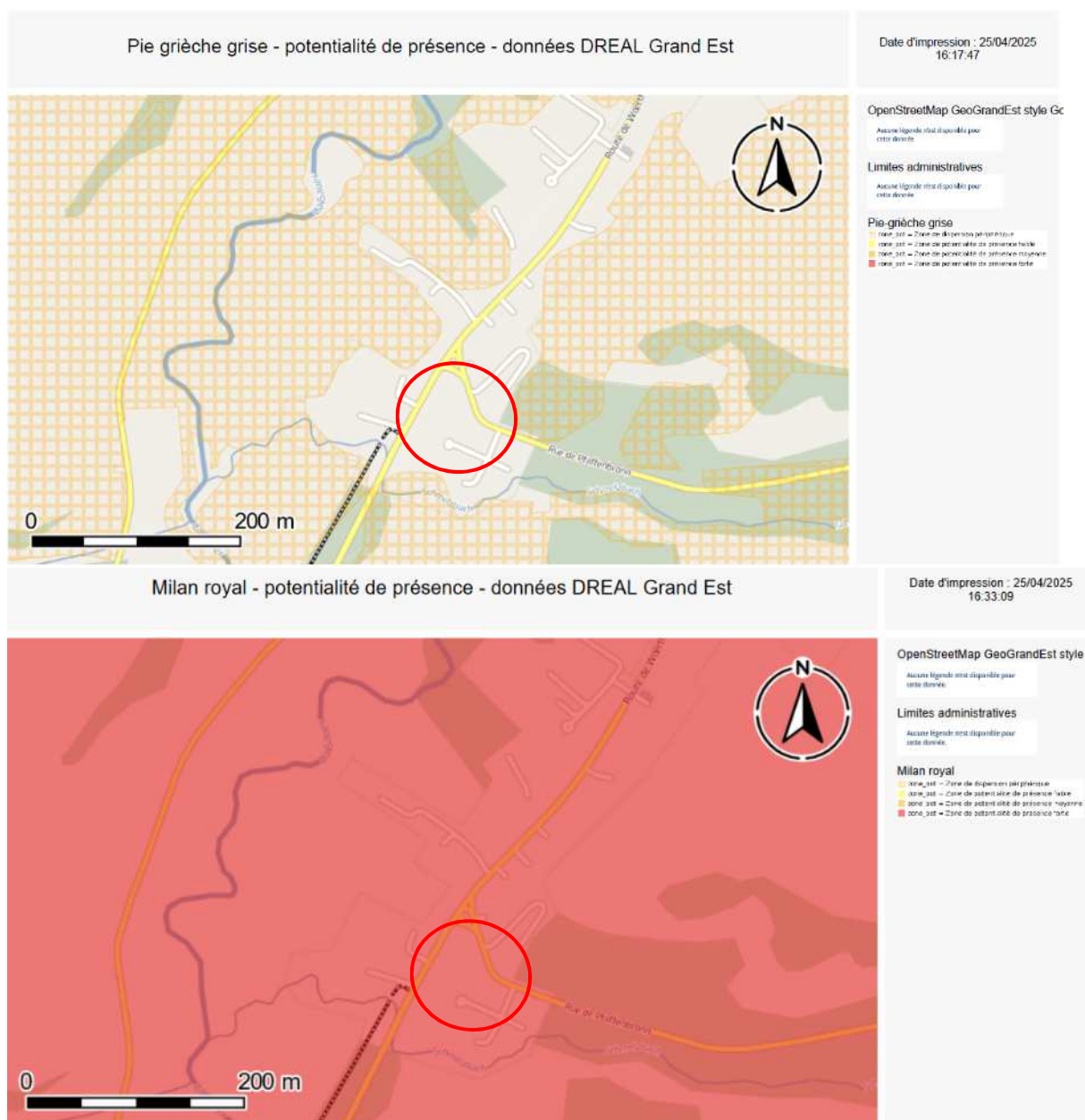
Au niveau des espèces protégées, il y a une potentialité de présence forte pour le milan royal et une zone de dispersion périphérique pour la pie grièche grise. L'azuré des paluds et l'azuré du serpolet présentent une potentialité de présence faible. Plusieurs espèces protégées de chiroptères sont également identifiées comme potentiellement présentes.

Aucun amphibien n'est potentiellement présent dans ce secteur.

Les incidences de cette modification de zonage sur les espèces protégées potentiellement présentes sont faibles, du fait de la présence de constructions existantes dans ce secteur déjà urbanisé de la commune. Les évolutions réglementaires de cette zone UBm en UBa ne concernent que les reculs d'implantation par rapport aux emprises publics et la hauteur des constructions, ce qui n'a pas d'incidences sur l'environnement existant.



Malgré les enjeux environnementaux et les espèces protégées potentiellement en présence, la modification du zonage du PLU n'aura pas d'incidence supplémentaire sur ce secteur déjà urbanisé.



Paysage

En rattachant la zone UBm à la zone UBa, la modification du PLU a une incidence positive sur le paysage d'entrée de ville, avec une cohérence en matière de hauteur des constructions, limitée à 7 mètres.

Au final, ce point de modification a une incidence positive sur l'environnement, en permettant dans ce secteur d'entrée de ville, d'éviter de futures constructions qui présenteraient une trop grande hauteur qui ne s'intégrerait pas dans ce paysage rural et forestier. En limitant une hauteur maximale à 7 mètres, le paysage urbain de la commune est préservé.

16.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification du PLU répond pleinement aux orientations du PADD qui prévoit de « *valoriser les entrées du bourg, notamment l'entrée de Lembach depuis le Sud* » et de « *rechercher l'harmonie des nouvelles constructions et des réhabilitations avec l'environnement bâti immédiat* ».

16.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification est également compatible avec l'orientation du SCoTAN arrêté qui porte sur les entrées de ville : « *entre bâti préexistant et implantations nouvelles, on privilégie les transitions harmonieuses entre formes urbaines plutôt que les confrontations radicales de style, de forme et/ou de mode d'implantation.* »

C'est exactement dans ce sens qu'a été réfléchi cette modification de zonage, en favorisant une hauteur des futures constructions similaire à celles existantes.

17. POINT N°14 : MODIFIER LE REGLEMENT EN ZONE UX

17.1. Objet et motivation

La commune de Lembach a fait le constat que certaines parcelles situées dans les zones dédiées aux activités (UX) peuvent être exiguës et complexes à exploiter pour les entrepreneurs qui souhaitent s'implanter dans la commune. L'objectif est de faire évoluer le règlement de la zone UX pour faciliter les constructions et extensions nécessaires aux entreprises locales.

Il convient donc d'assouplir la règle d'implantation des constructions qui impose aujourd'hui un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives en autorisant également une implantation sur limite séparative (article 7-UX).

L'autre règle susceptible de bloquer certains projets d'entreprise est la limitation de l'emprise au sol des constructions à 60% de l'emprise foncière (9-UX). Il est proposé de supprimer cette disposition et de ne pas réglementer cet article. Cette modification est compensée par le maintien de l'article 13-UX qui impose *30% d'espaces verts plantés et aménagés en dehors de toute minéralisation (dallage, pavage...)*.

Ainsi, la densification des constructions et la réduction de la consommation d'espace seront favorisées, tout en maintenant un caractère végétal à 30% de chaque unité foncière dédiée à de l'activité.

17.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

17.2.1. Règlement écrit

Les articles 7-UX et 9-UX du règlement écrit sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 7 UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 (cinq) mètres. [...]	Article 7 UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <i>A moins d'être implantés sur limite séparative</i> , la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 (cinq) mètres. [...]
Article 9 UX : Emprise au sol L'emprise au sol des constructions (cf. glossaire) ne devra pas excéder 60 (soixante) pour cent de la superficie de l'unité foncière.	Article 9 UX : Emprise au sol ~~L'emprise au sol des constructions (cf. glossaire) ne devra pas excéder 60 (soixante) pour cent de la superficie de l'unité foncière.~~ Non réglementé.

17.3. Incidences sur l'environnement

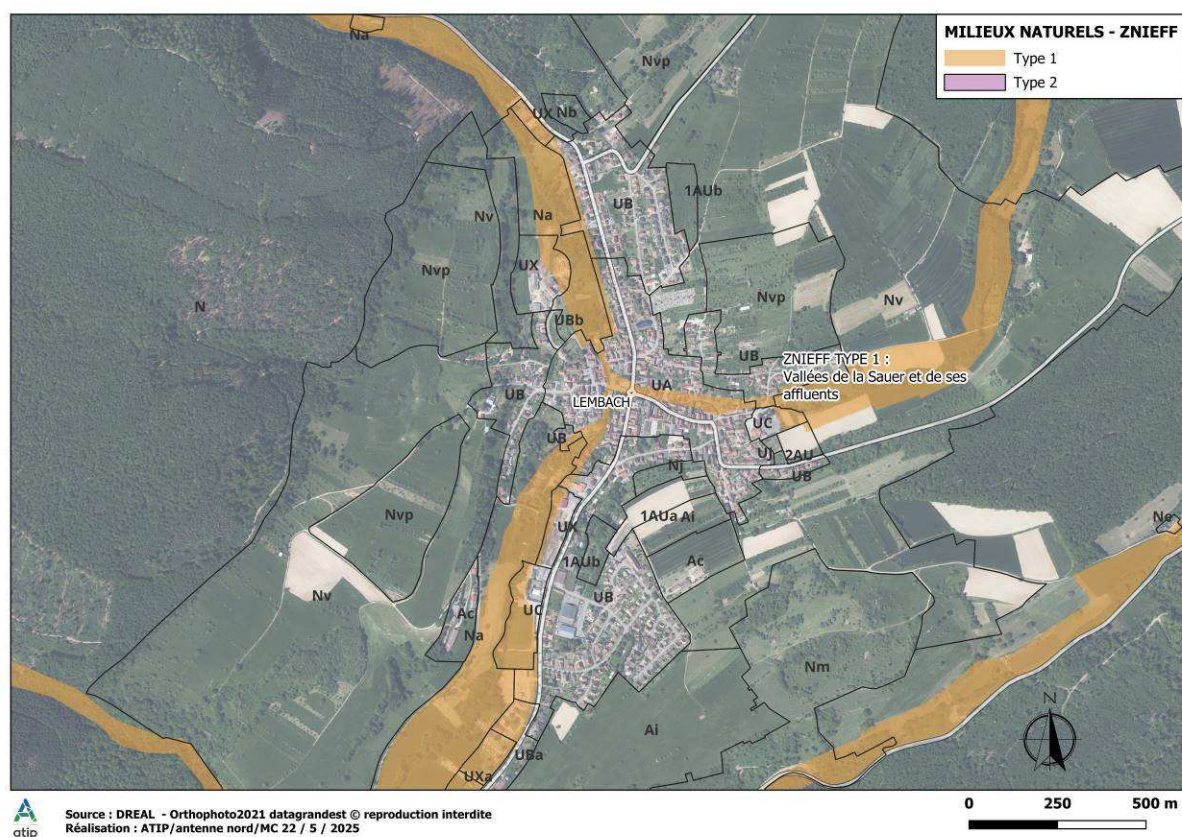
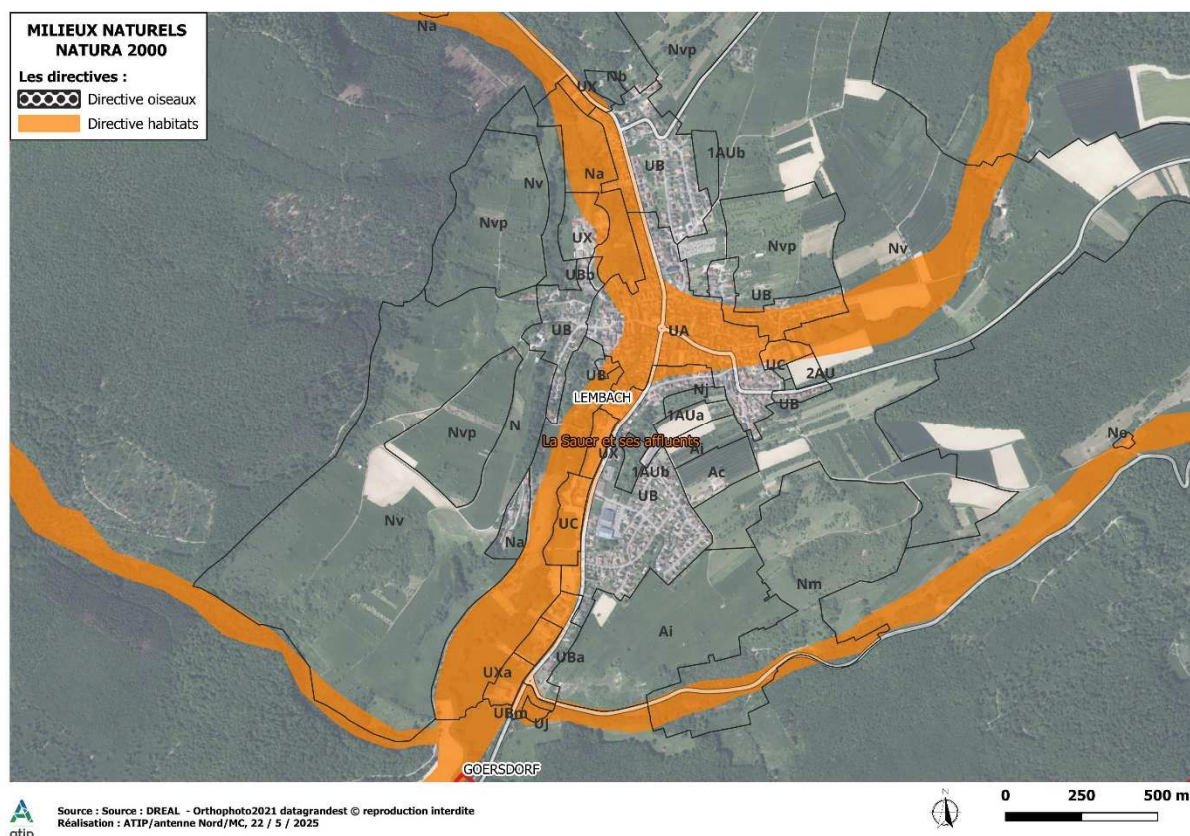
Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, concernent des zones sur lesquelles ont été identifiés un certain nombre d'enjeux. Elles sont ainsi susceptibles d'avoir sur l'environnement les incidences suivantes :

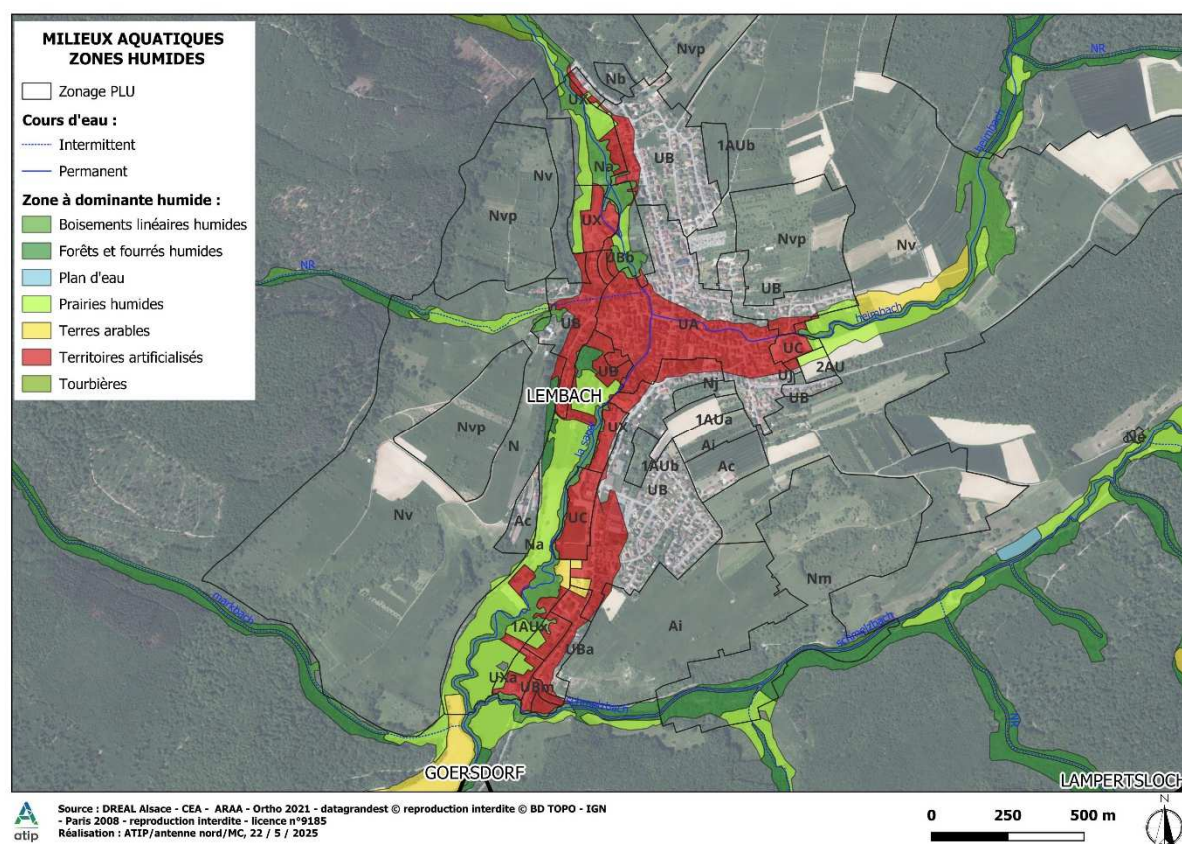
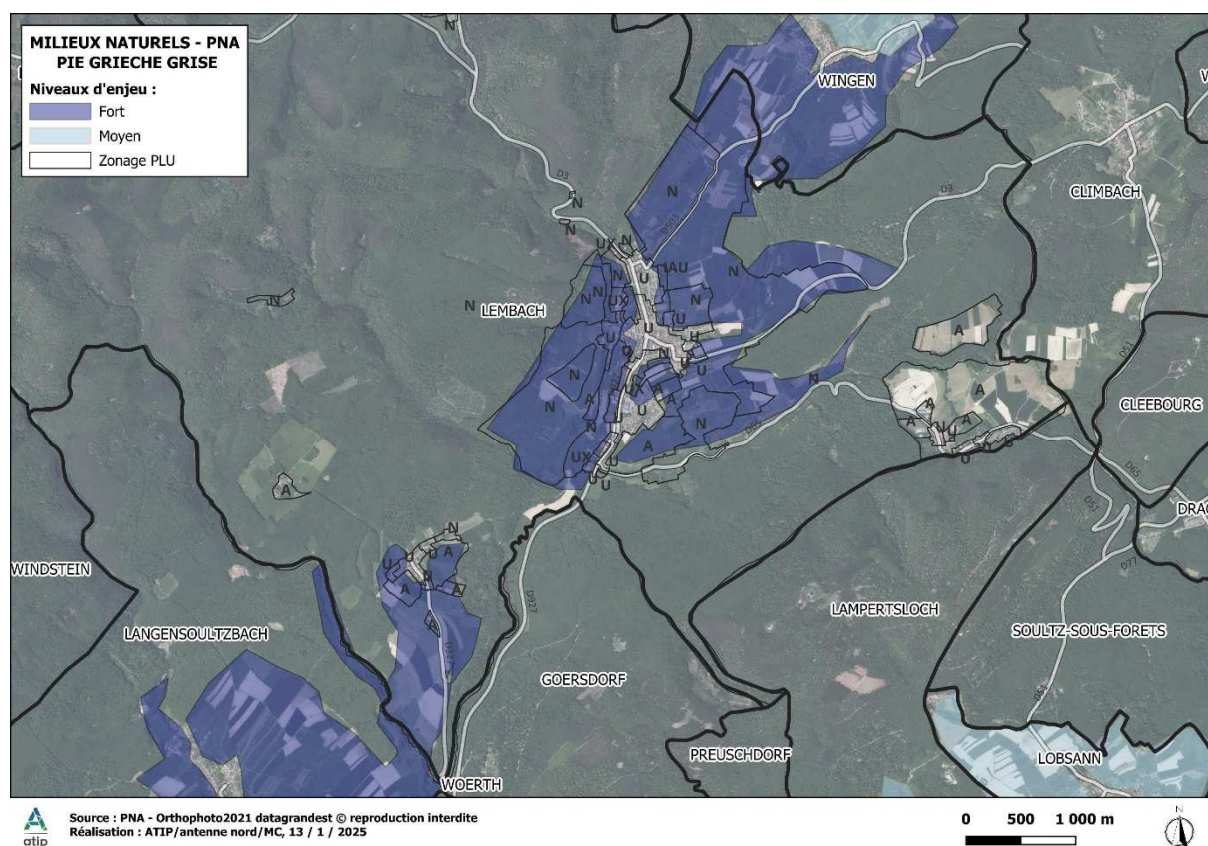
Enjeux	Caractéristiques des zones concernées	Incidences de la modification du PLU
Milieus naturels et biodiversité		
Natura 2000	Plusieurs zones UX sont concernées par un site Natura 2000 – Directive Habitats (ZSC) identifié FR4201794 – La Sauer et ses affluents.	Incidences très limitées En autorisant davantage de densité sur les parcelles situées en zone UX, ce point de modification n'a pas plus d'incidences que le PLU en vigueur qui autorise déjà les constructions dans ces zones UX avec le maintien de 30% de végétal sur l'unité foncière: les incidences sont donc très limitées.
ZNIEFF	La ZNIEFF Type 1 intitulée « Vallées de la Sauer et de ses affluents » concerne plusieurs zones UX.	Incidences très limitées Les possibilités de construction modifiées par la procédure sont augmentées, mais compensées par le maintien de l'article 13 qui prévoit le maintien de 30% de végétal sur l'unité foncière: les incidences sont donc très limitées.
Espèces protégées	Potentialité de présence des espèces suivantes dans les zones UX : - Pie grièche grise : zone de dispersion périphérique (en UXa uniquement) - Azuré de la sanguisorbe : zone de dispersion périphérique - Azuré du serpolet : potentialité de présence faible à moyenne - Azuré des paluds : potentialité de présence faible à moyenne - Ophogomphe serpent : potentialité de présence forte le long de la Sauer, - Plusieurs espèces de Chiroptères observées dans moins de 4% de la maille 10x10 km .	Incidences très limitées Les modifications réglementaires de la zone UX n'auront pas d'impact sur les espèces protégées dans ces zones UX déjà constructibles selon le PLU en vigueur.
Milieus protégés	La totalité du ban communal de Lembach est concerné par le périmètre du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord (PNRVN) et par la réserve de	Incidences très limitées Ce point de modification ne porte que sur des zones UX où des constructions sont déjà existantes en partie. Les nouvelles dispositions du PLU ne rentrent

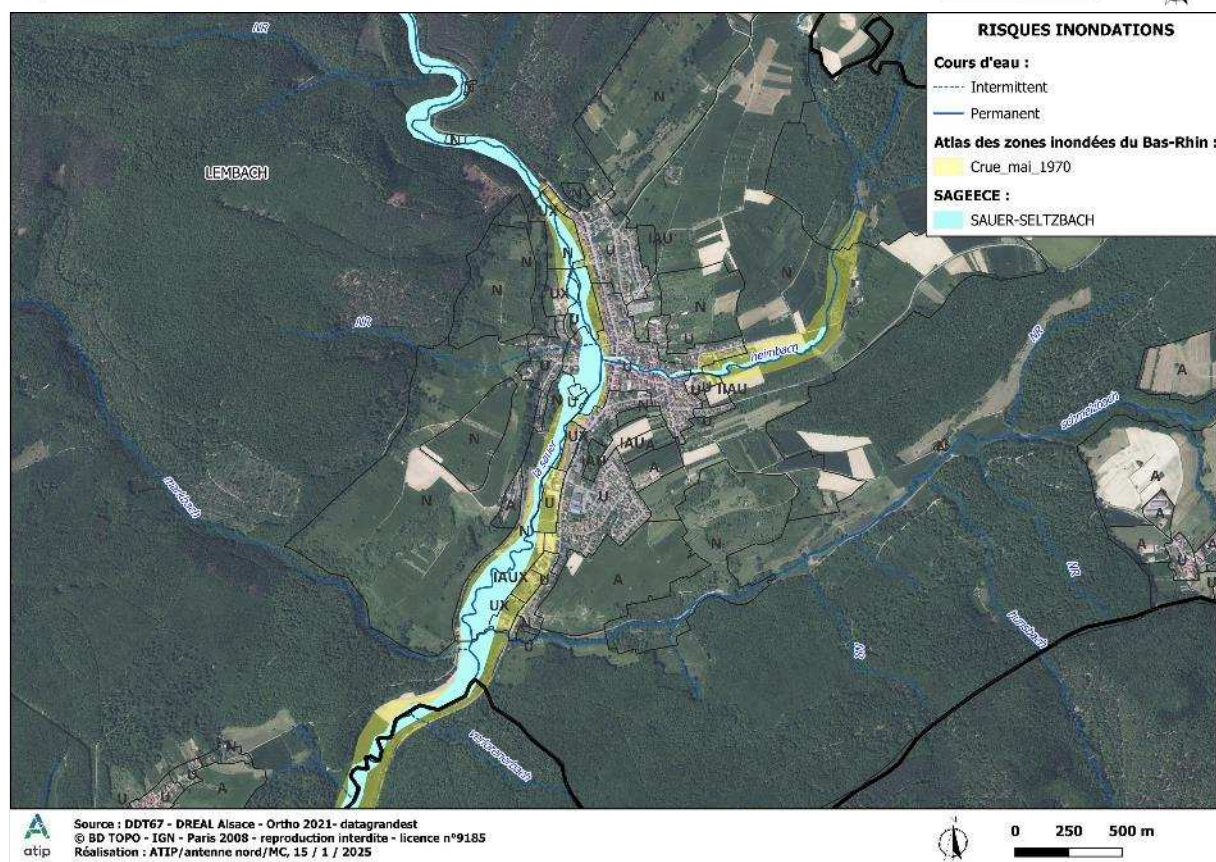
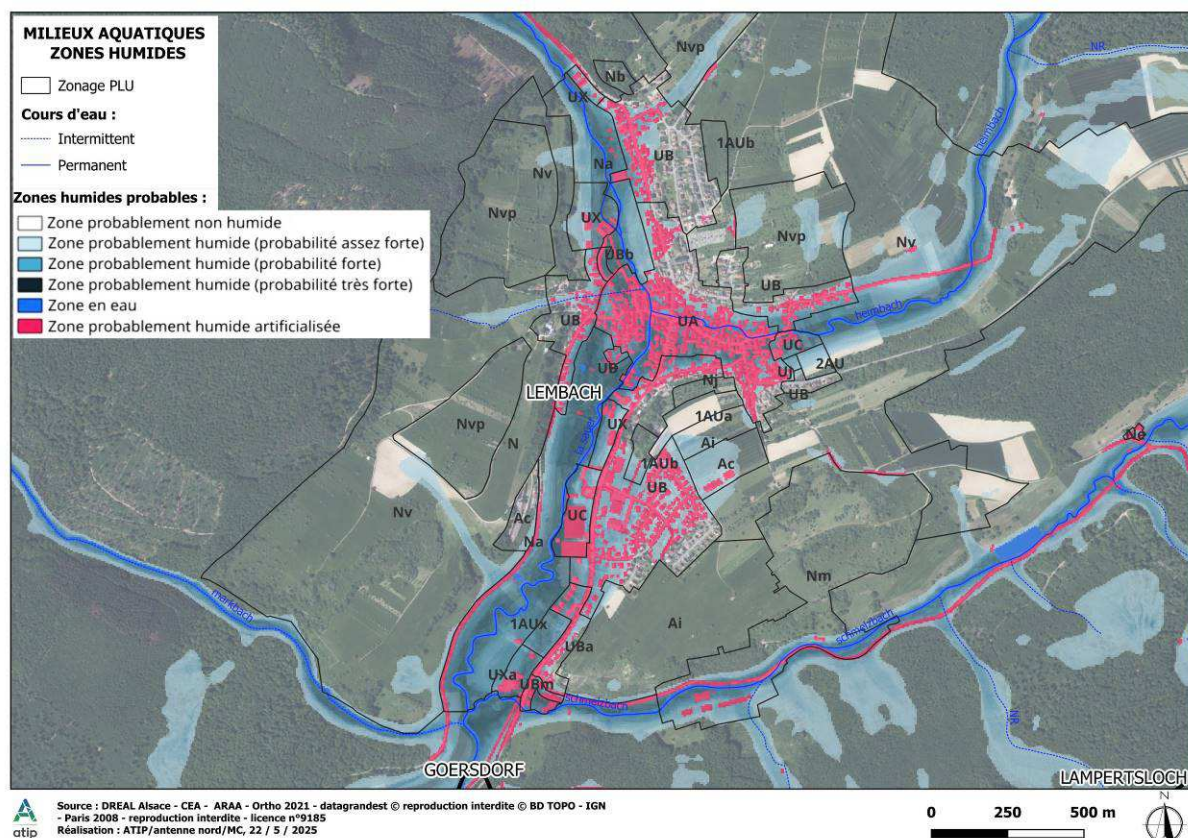
	biosphère Vosges du Nord-Pfalzerwald gérée par le PNRVN.	pas en contradiction avec la charte du PNR pour ces zones déjà urbanisées
Zones humides	Les zones UX sont toutes situées le long de la Sauer et sont donc concernées par des zones à dominante humide (territoires artificialisés, prairies humides, boisements linéaires humides) et des zones humides probables artificialisées.	Incidences très limitées Les modifications apportées au règlement des zones UX ne modifient pas les fonctions hydrauliques de la Sauer car ne portent pas atteinte à la zone naturelle. Seules les possibilité d'implantations sont modifiées et l'emprise au sol supprimée, qui est elle compensée par le maintien de 30% de superficies dédiées au végétal. Les incidences sur les zones humides sont donc très limitées.
Forêt	Non concerné Les zones UX ne sont pas concernées par une Forêt de protection, ni une forêt soumise au régime forestier...	Pas d'incidence La modification du règlement des UX n'a pas d'incidence sur les forêts.
Continuités écologiques	Plusieurs zones UX sont identifiées comme réservoirs de biodiversité « Sauer et ses affluents et bassin de Lembach » au titre du SRCE. Il identifie un paysage de « forêts et vallées des Vosges du Nord / piémont viticole et arboricole ».	Pas d'incidence La modification du PLU qui est uniquement réglementaire n'aura pas d'incidence significative sur les continuités écologiques dans ces zones UX déjà en vigueur dans le PLU aujourd'hui.
Ressources du sol et du sous-sol		
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Les contours des zones UX concernées par ce point de modification ne sont pas modifiées : il concerne 6,37 ha de zone UX.	Sans incidence Il n'y a pas de nouvelle consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par ce point de modification du règlement des zones UX.
Artificialisation des sols	La suppression de l'emprise au sol maximum ainsi que l'ajout d'une possibilité d'implantation des constructions sur limite séparative, augmente les possibilités de construire et donc d'artificialiser le sol, dans des zones déjà en partie urbanisées (zones UX).	Incidences limitées Ce point de modification ne supprime pas l'obligation du maintien de 30% d'espaces verts plantés et aménagés. De plus, les modifications réglementaires participent à la densification des constructions, contribuant ainsi à réduire la consommation foncière pour chaque projet économique. Tout cela contribue à réduire l'incidence sur l'artificialisation des sols en zone UX.
Agriculture	Les zones dédiées à l'agriculture sont concentrées autour des parties urbanisées de la	Sans incidence

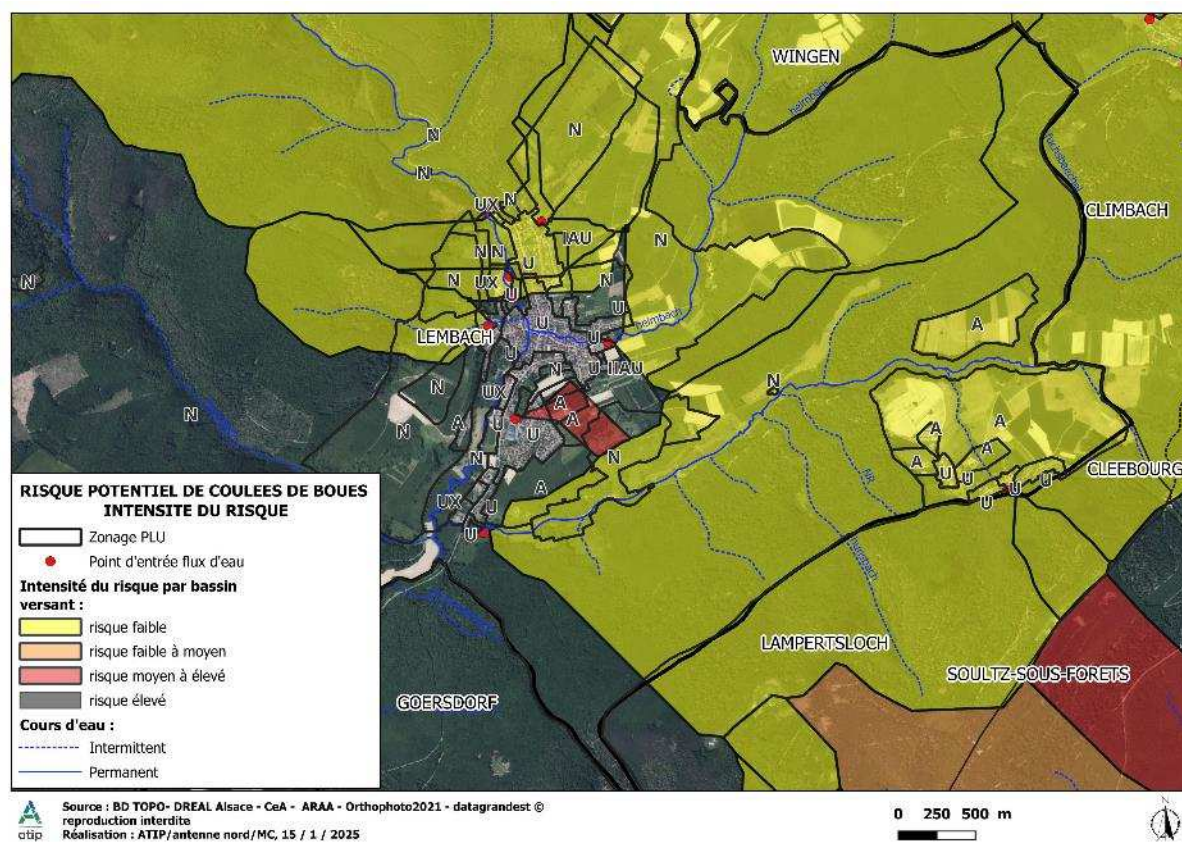
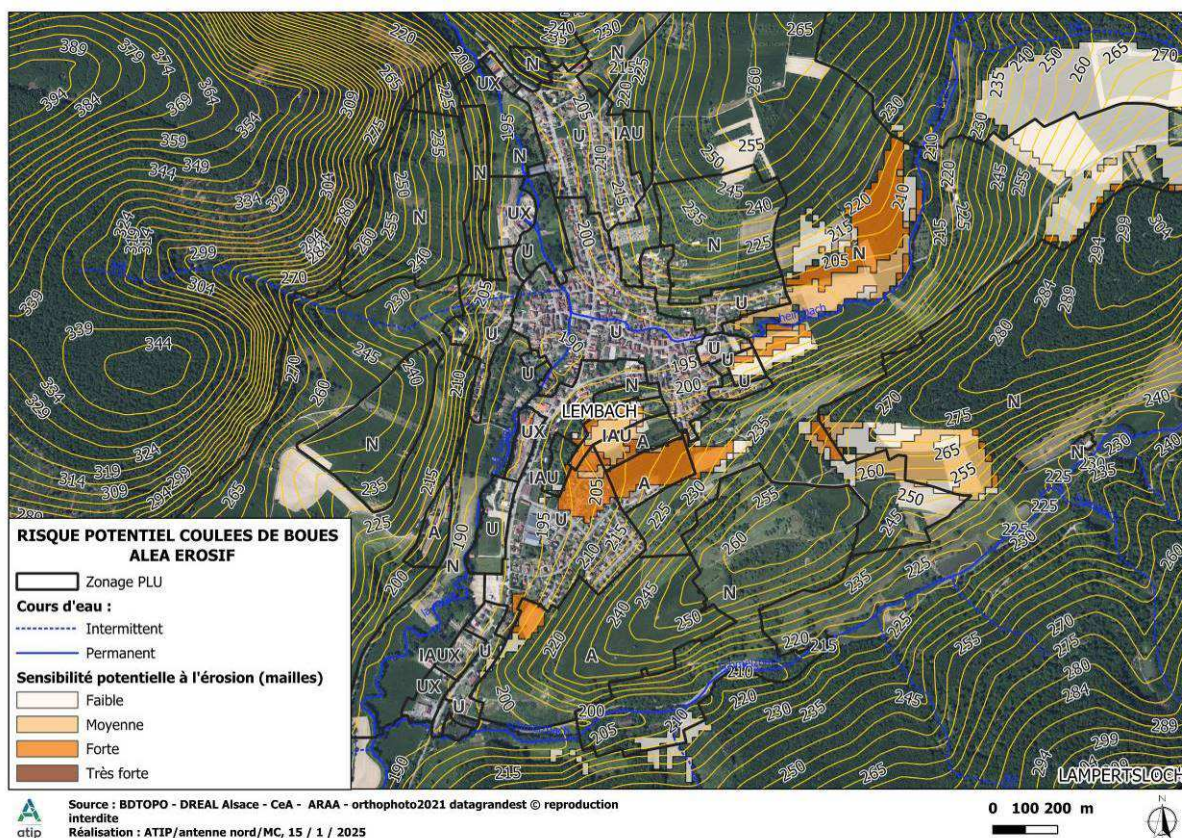
	commune, et ne sont pas impactées par les zones UX.	Ce point d'incidence qui modifie les règles en zone UX n'a pas d'incidence sur l'agriculture.
Gestion des eaux pluviales	La gestion des eaux pluviales est réglementée à l'article 4-UX par le PLU.	Sans incidence La gestion des eaux pluviales n'est pas modifiée par ce point de modification. Tout projet devra suivre la réglementation en vigueur. Le maintien de 30% d'espaces verts plantés et aménagés participera à l'infiltration des eaux pluviales.
Patrimoine culturel et paysager		
Paysage	La vallée de la Sauer accueille la partie urbanisée de la commune de Lembach, où le paysage est plus ou moins ouvert selon que l'on soit à l'entrée ou à la sortie de Lembach en arrivant depuis Woerth. Cette entrée Sud accueille déjà des constructions dédiées aux activités économiques, et présente des volumes de constructions très différents dans un environnement arboré et très végétalisé.	Incidences très limitées Les modifications des règles d'implantation et de l'emprise au sol des constructions participent à la densification de ce secteur dédié aux activités économiques. Mais elles sont compensées par le maintien de 30% minimum d'espaces verts pour chaque unité foncière. Le paysage ne sera pas fondamentalement modifié dans les zones UX.
Patrimoine architectural	La commune de Lembach est impactée par plusieurs périmètres de monuments historiques liés aux Châteaux du Fleckenstein, de Froensbourg, de Lozwenstein, du Hohenbourg et à l'ancien manoir de Vitzthumd'egersberg (dit manoir de Fleckenstein). Le périmètre Monument historique qui impacte la partie urbanisée est un périmètre adapté, qui exclue les zones UX (excepté celle de l'ancien moulin).	Sans incidence Le patrimoine architectural est protégé par un périmètre de protection adapté qui ne concerne pas les zones UX de la commune (excepté celle de l'ancien moulin). Les modifications apportées au règlement n'ont pas d'incidence sur le patrimoine architectural de Lembach.
Patrimoine archéologique	Non concerné La commune de Lembach ne présente pas de patrimoine archéologique particulier.	Pas d'incidence Les faibles possibilités de constructions n'auront pas d'impact sur l'archéologie.
Risques		
Risques naturels	Plusieurs zones UX sont concernées par le risque inondation (Atlas des zones inondées et SAGEECE Sauer-Seltzbach) où le règlement du PLU prévoit des dispositions particulières.	Pas d'incidence Le risque inondation et l'aléa retrait gonflement des argiles ne sont pas augmentés du fait de la modification des règles d'implantation ou de la suppression de l'emprise au sol maximum des constructions : ces modifications réglementaires sont compensées

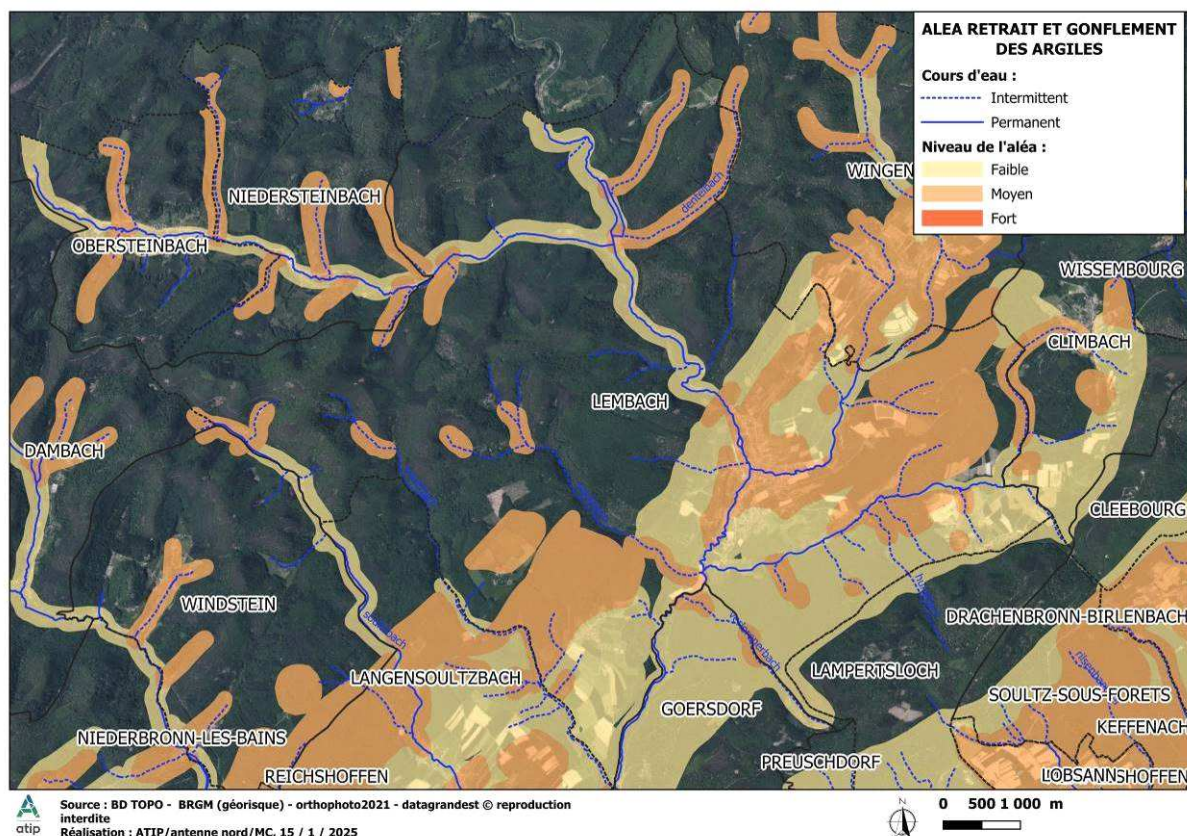
	La commune de Lembach présente des secteurs soumis au risque de coulées de boue, avec un niveau identifié comme faible ou nul dans les zones UX de la commune. Aucune zone UX n'est concernée par une sensibilité des sols à l'érosion. Les zones UX sont concernés par l'aléa de retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen.	par le maintien de 30% d'espaces végétal. De plus, chaque projet sera soumis aux prescriptions de la DDT chargée de se prononcer sur un projet de construction situé en zone inondable au moment de l'instruction des demandes d'autorisation.
Risques technologiques	Non concerné La commune de Lembach ne présente pas de risque technologique.	Pas d'incidence Aucune zone UX n'est concernée par un risque technologique.
Risques miniers	Non concerné La commune de Lembach ne présente pas de risque minier.	Pas d'incidence Aucune zone UX n'est concernée par un risque minier.
Climat, air, énergie		
Qualité de l'air	Non concerné La commune de Lembach située en milieu rural ne se situe pas à proximité d'une source majeure de pollution de l'air.	Pas d'incidence La modification du PLU n'a pas d'incidence sur la qualité de l'air dans ces zones UX déjà existantes.
Population, santé et nuisances		
Pollution des sols	Non concerné La commune de Lembach ne présente pas de risque lié à un secteur d'information sur les sols pollués (SIS).	Pas d'incidence Aucune zone UX n'est concernée par un risque de pollution des sols.
Bruit	Non concerné La commune de Lembach est traversée par la RD27 et aucune activité générant des nuisances sonores n'est recensée.	Pas d'incidence La modification du PLU ne génère pas de nouvelle nuisance sonore.
Qualité de l'eau	La commune de Lembach accueille 4 puits de captage d'eau potable à l'ouest de son ban communal.	Pas d'incidence Les zones UX sont suffisamment éloignées de ces puits de captage : il n'y a pas d'impact de ce point de modification sur la qualité de l'eau.











Malgré les enjeux environnementaux et les risques identifiés, ces modifications réglementaires en zone UX sont compensées par le maintien de l'article 13-UX qui prévoit un minimum de 30% d'espaces verts plantés et aménagés. De plus, ces modifications favorisent la densification des constructions et donc la réduction de la consommation de nouveaux espaces dédiés aux activités économiques.

En soi, ce point de modification n'a pas d'incidences notables sur l'environnement.

17.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification est totalement en cohérence avec le PADD du PLU qui prévoit de *prendre en compte les besoins d'évolution des activités économiques existantes*.

17.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le SCoTAN arrêté prévoit de *préserver les équilibres entre les surfaces bâties et les surfaces non bâties à travers la sobriété foncière*. C'est une orientation à laquelle ce point de modification répond totalement.

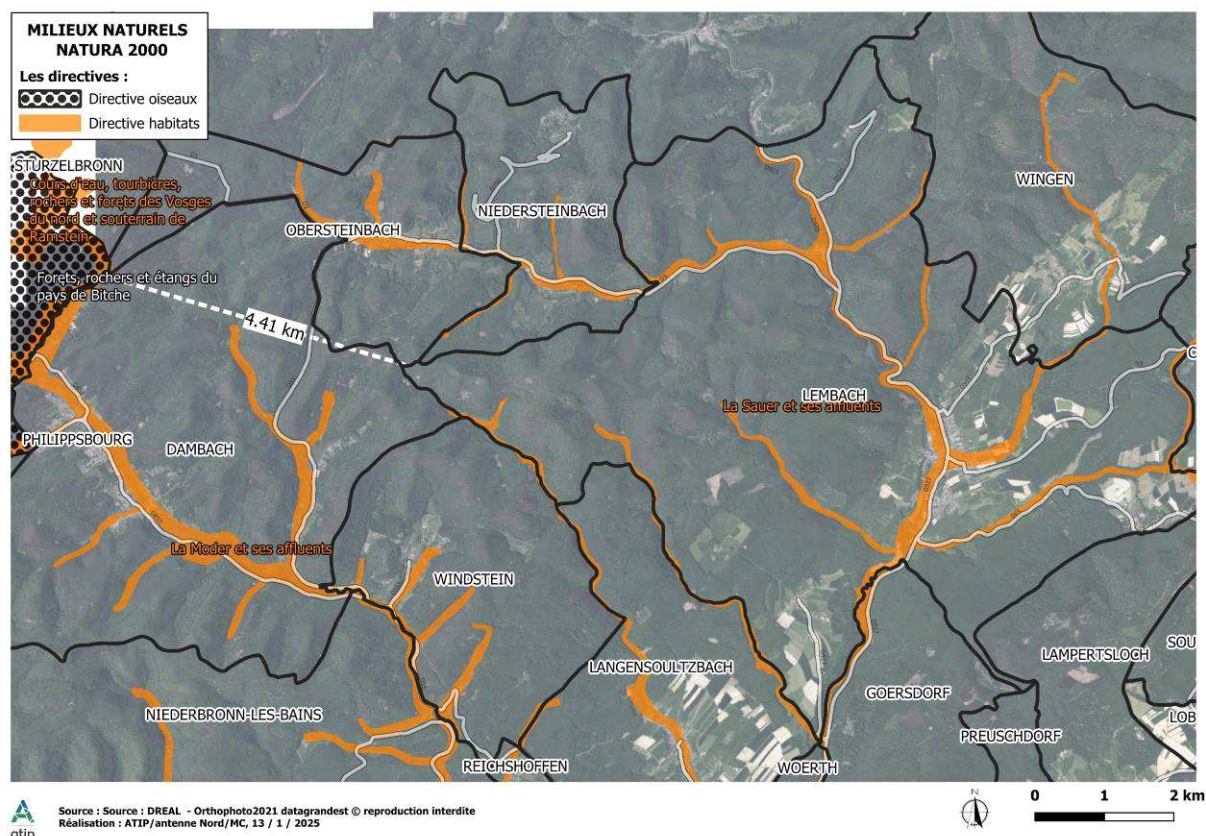
Dans ce même sens, il s'agit également de répondre à l'objectif qui consiste à *modérer la consommation foncière, limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols*.

Les possibilités de densifier les zones UX évitent d'avoir recours à de nouveaux besoins en foncier dédié aux activités, et au déménagement d'activités présentes sur le territoire de la commune.

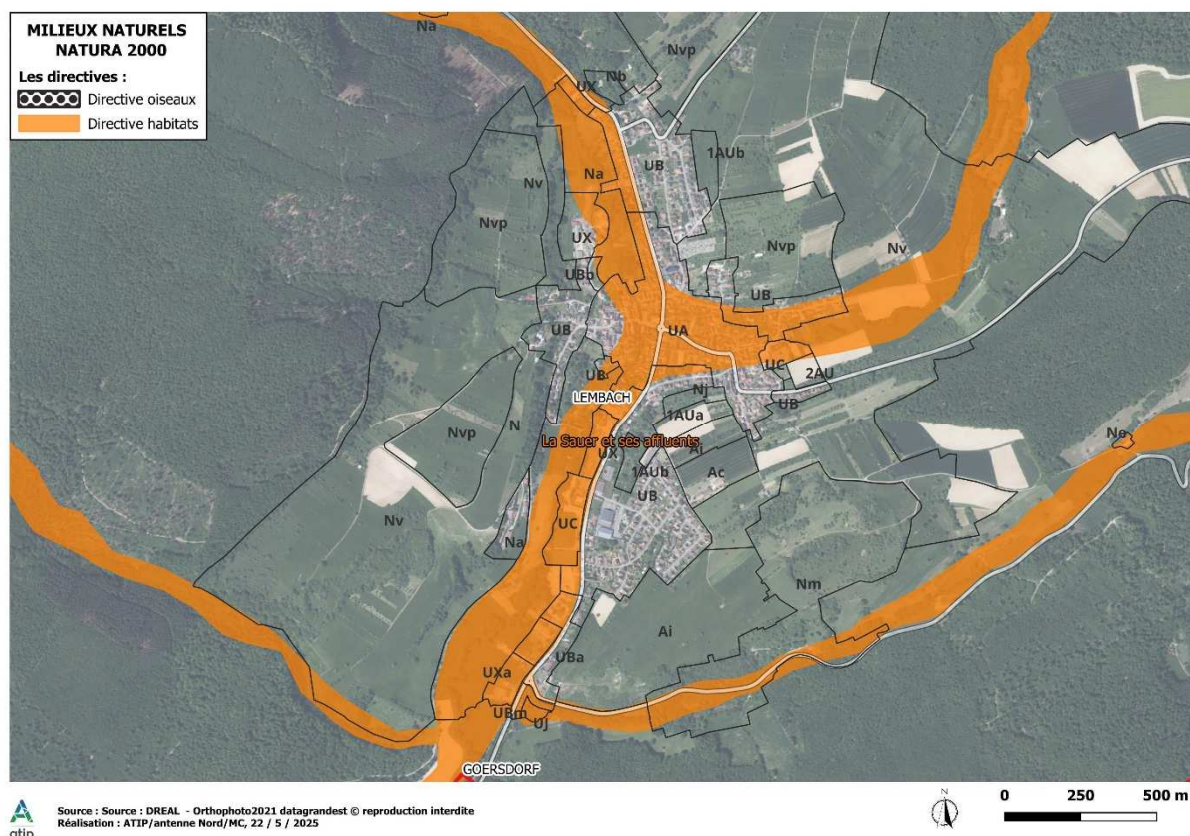
18. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 SIMPLIFIEE

En raison de la proximité d'un ou plusieurs sites Natura 2000, le dossier de modification du PLU comporte une évaluation des incidences Natura 2000 simplifiée, en application des articles et R.414-21 et R.414-23 du code de l'environnement.

18.1. Localisation du site Natura 2000

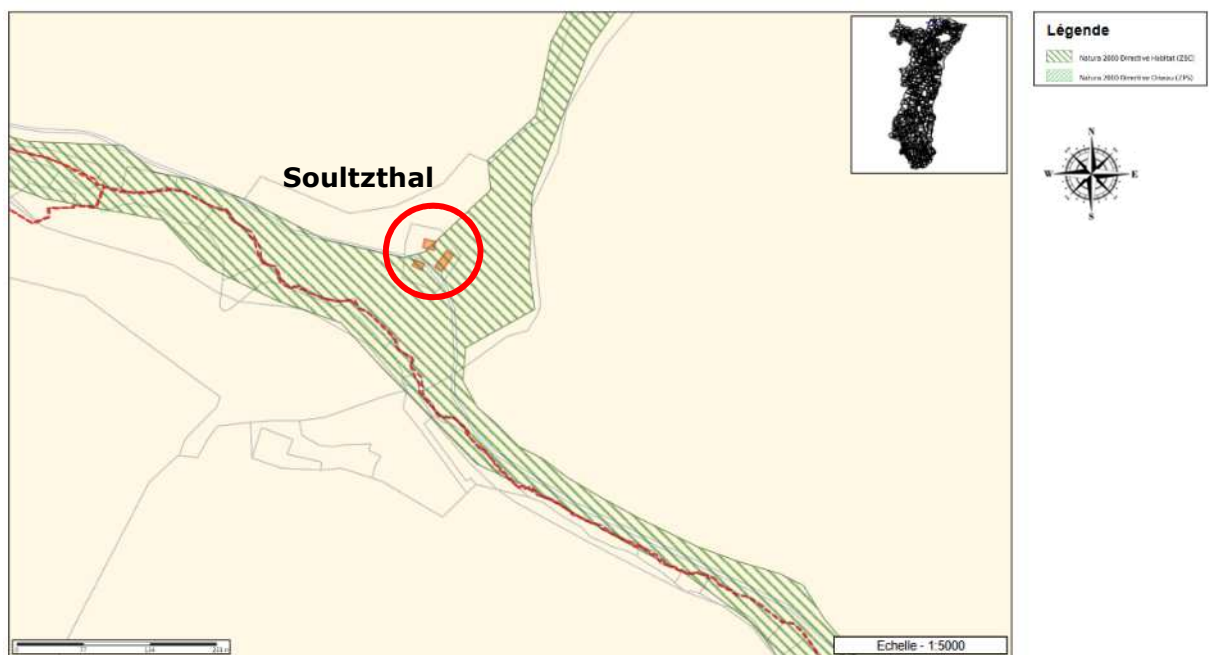
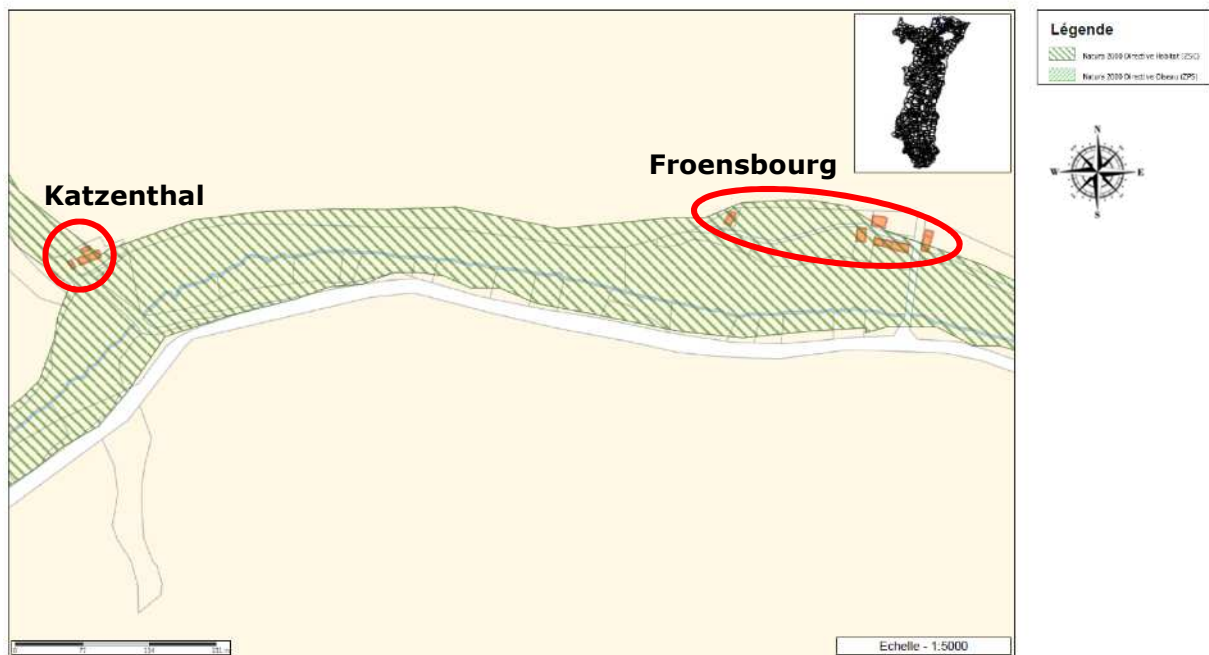


Le site Natura 2000 est une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR4201794 - La Sauer et ses affluents qui porte sur une superficie totale de 749 ha.

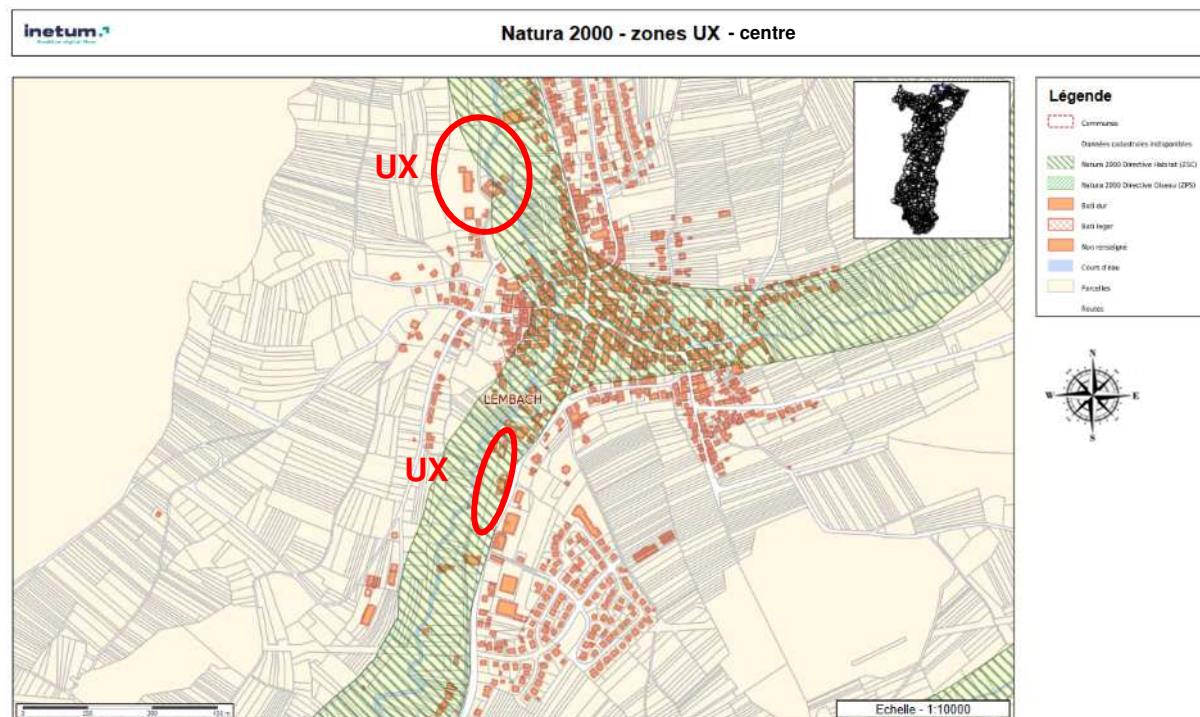
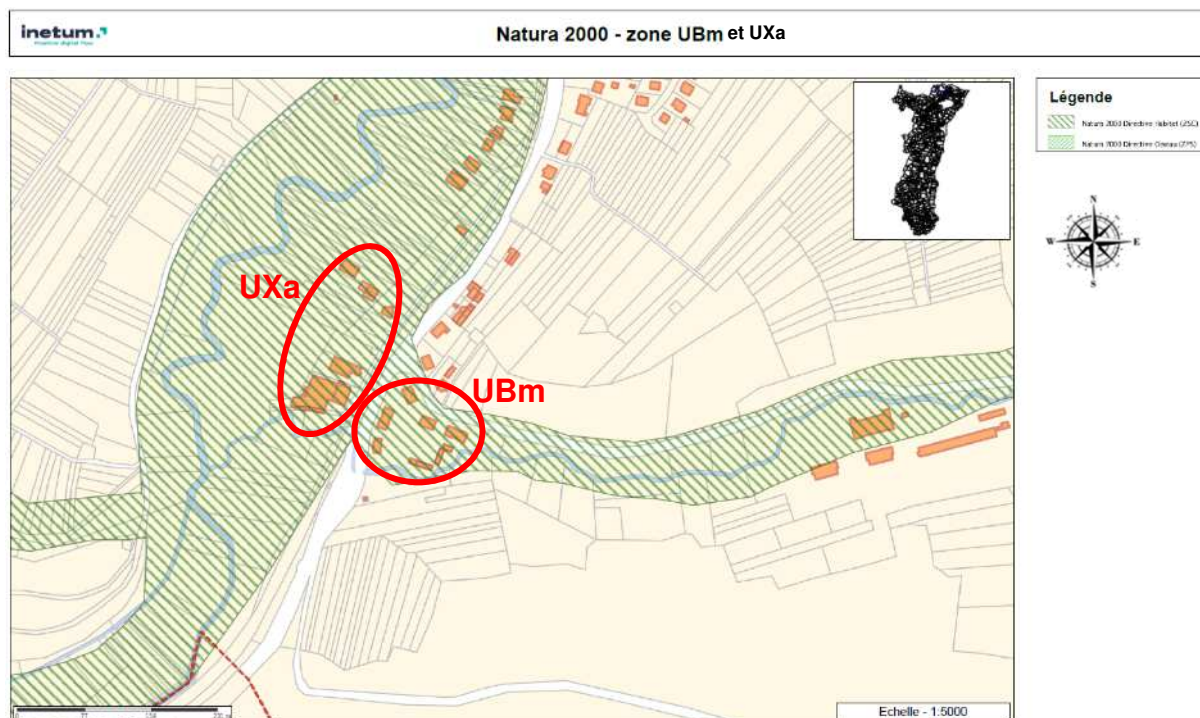


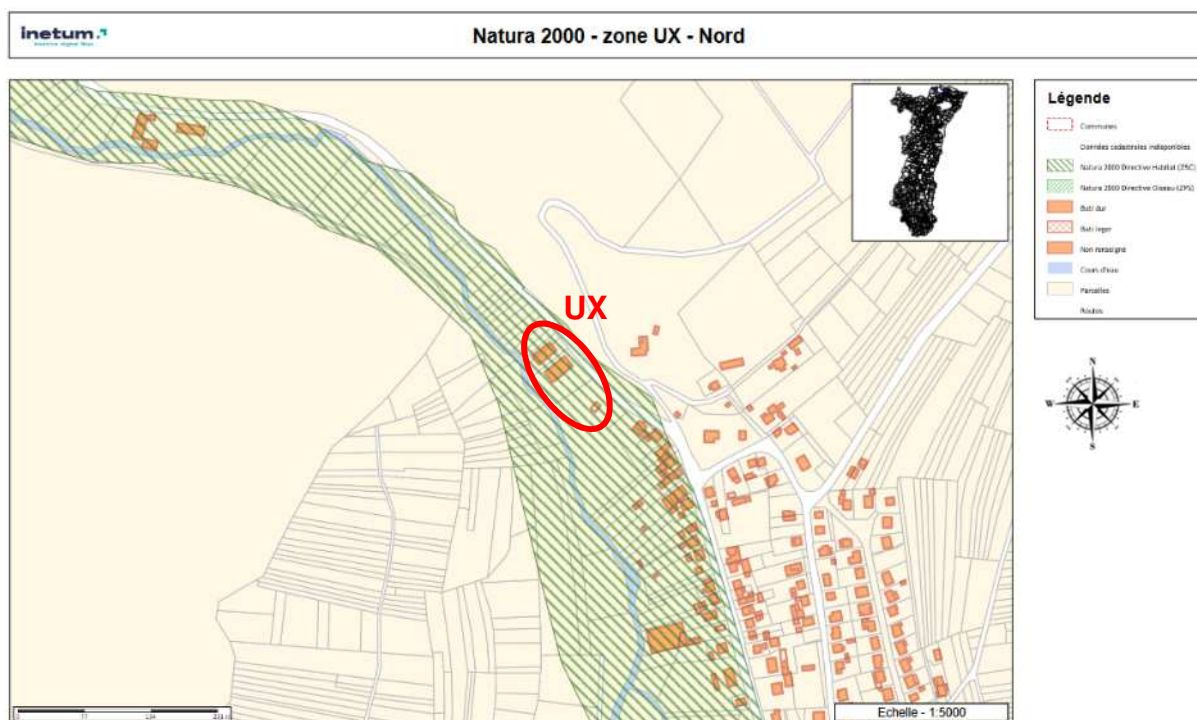
Les modifications de zonage (points n°10 et n°13) concernées par un classement Natura 2000 sont identifiées de la façon suivante :

- Le point de modification n°10 fait évoluer la zone N (naturelle) par la création de sous-secteurs Ne sous forme de STECAL qui autorisent uniquement les aménagements, transformations, extensions mesurées (max. 30%) et les changements de destination vers l'habitat.



- Le point de modification n°13 supprime la zone UBm pour la rattacher à la zone UBa adjacente. La règle d'implantation par rapport à l'emprise publique et la règle portant sur la hauteur maximale des constructions sont les seules évolutions pour ce secteur qui conserve son caractère urbain :





Caractère général du site

La Sauer est un affluent du Rhin drainant un bassin versant de 805 km². Elle prend sa source en Allemagne (Erlenkopf, 350m).

Le site se prolonge sur 46km depuis la frontière allemande jusqu'à Biblisheim en plaine. La pente moyenne de la Sauer est de 2,4% sur le massif vosgien.

Le climat est frais (température moyenne autour de 9°C) et les précipitations abondantes (850 à 1050 mm/an en moyenne).

Depuis sa source jusqu'à la confluence avec le Rhin, la Sauer traverse trois grandes entités géologiques, la dalle gréseuse du massif vosgien, les séries du Buntsandstein en amont, des marnes et des calcaires du Muschelkalk à partir de Lembach jusqu'à son débouché dans la plaine, les marnes du tertiaire et les alluvions quaternaires à l'aval.

La Sauer est une rivière dite mésoeutrophe dont la qualité est plutôt bonne.

Vulnérabilité

Le bassin de la Sauer et de ses affluents est globalement bien préservé et ne paraît pas directement menacé. Cependant, il est vulnérable et sensible aux effets conjugués des nombreuses interventions sur le lit mineur de la rivière et plus largement sur le bassin versant. Le substrat, gréseux, à savoir, acide, oligotrophe, relativement instable et très filtrant accentue leur effet.

Les milieux de vie des espèces d'intérêt communautaire et les habitats de l'annexe I de la directive sont susceptibles de disparaître ou d'évoluer très rapidement et de se banaliser sous les effets directs et indirects des actions suivantes :

- aménagements et travaux hydrauliques de la rivière et des parcelles riveraines: installation d'étangs, curage, prises d'eau, installation de buses, seuils, canaux de dérivation, rectification, toutes formes d'artificialisation du lit et des berges ;
- remblaiement des zones humides ;
- plantation importante de résineux, et plus particulièrement d'épicéas sur les rives et dans le bassin versant (par acidification, par ensablement) ;
- certains travaux forestiers et installations de voies de desserte (par tassement des sols, mise à nu de surfaces importantes, érosion, ensablement des frayères) ;
- une intensification de l'agriculture au détriment de la qualité de l'eau - augmentation des intrants - et des prairies de fauche ;

- un abandon de l'agriculture en particulier des prairies de fauche à grande Pimprenelle.

Le développement d'espèces allochtones invasives (Ecrevisse du Canada, Elodée de Nuttall, Balsamine de l'Himalaya, Rudbéckie à feuilles découpées, solidage, Renouée du Japon..); constitue un facteur d'appauvrissement biogénétique très important des milieux rivulaires.

Qualité et importance

La Sauer a subi peu de transformations, elle présente une eau de bonne qualité et un lit à forte naturalité. La rivière et ses affluents ont conservé une faune aquatique caractéristique des eaux claires et oxygénées coulant sur sables ou limons.

La faune piscicole est dans un état excellent sur une grande partie amont du site. Plus de la moitié de la zone proposée en zone spéciale de conservation est considérée comme zone humide remarquable. Les petits affluents latéraux abritent des formations forestières remarquables (aulnaies marécageuses, aulnaies-frênaie).

La Sauer avec les autres rivières sur grès, abritent les plus belles populations de la libellule Gomphe serpent. Plusieurs mollusques de l'annexe II de la directive ont été signalés dans cette rivière, leur statut actuel reste cependant à définir. Deux autres espèces d'intérêt communautaire, le Chabot et la Lamproie de Planer sont sensibles à la qualité des eaux.

Les prairies fraîches, riches en grandes Pimprenelles, abritent plusieurs espèces de papillon de l'annexe II de la directive, dont *Maculinea teleius*. Leur intégration au réseau Natura 2000, par extension du site d'importance communautaire de la Sauer est proposée. Cette extension répond à la demande de la Commission européenne de renforcer la représentation d'espèces insuffisamment représentées.

18.2. Incidences de la modification du PLU sur les sites Natura 2000

Les points de modification n°10, n°13 et n°14 sont concernés par un site Natura 2000 qui traverse toute la partie urbanisée de la commune.

Concernant le point 10, seuls les hameaux de Froensbourg, Welschthal et de Soultzthal sont concernées par la zone Natura 2000, de façon ponctuelle.

Selon la cartographie (page précédente), ils se situent à la marge ou à cheval du site Natura 2000, ce qui réduit le nombre de constructions concernées par cette protection.

Le règlement du sous-secteur Ne prévoit par ailleurs de n'autoriser que le changement de destination vers l'habitat, l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes, ce qui réduit fortement les incidences du nouveau zonage sur les milieux naturels, étant strictement liées à des constructions déjà existantes.

Plus globalement, les porteurs de projet concernés par cette protection sont très contraints par le règlement de la zone N et ses restrictions qui limitent fortement les possibilités de faire évoluer les secteurs en question.

Concernant le point n°13 qui porte sur la suppression de la zone UBm, les constructions existantes sont situées en milieu urbanisé et artificialisé. La modification du zonage en UBa induit une modification des règles d'implantation par rapport à l'emprise publique et des règles de hauteur des constructions, et maintient ce secteur en zone urbanisé UB.

Ce point n'a pas d'incidences sur l'environnement ni sur les milieux naturels situés dans le site Natura 2000.

Concernant le point n°14 qui consiste à modifier la réglementation des zones UX, il n'y a pas plus d'incidence sur l'environnement que le PLU en vigueur. En effet, ces zones sont déjà artificialisées en partie et n'affectent pas davantage le site Natura 2000.

Le projet de modification du PLU n'a pas d'incidence notable sur l'environnement, ni sur le site Natura 2000.

19. TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

Suite à la présente modification, le tableau de synthèse de la superficie des zones du PLU a été revu en transformant les plans au format CNIG : l'utilisation de logiciels et projections différentes ont conduit à modifier les superficies du PLU en vigueur à la marge. Cette manipulation a également révélé

Ce tableau des surfaces (en ha) du PLU en vigueur a été modifié pour tenir compte de l'ensemble des modifications apportées au PLU et est actualisé comme suit :

	<i>P.L.U. anciens plans</i>	<i>P.L.U. nouveaux plans</i>	<i>Modification n°1</i>
Zone UA			
Lembach	19,7	19,68	19,68
Mattstall	5,33	5,32	5,32
Pfaffenbronn	3,7	3,72	3,72
Total UA	28,73	28,72	28,72
Zone UB			
Lembach	41,63	41,82	41,82
UBa	2,80	2,73	3,41
UBb	0,36	0,36	0,36
UBm	0,68	0,68	0,00
Mattstall	3,3	5,18	5,18
Pfaffenbronn	1,93	3,31	3,31
UBc	3,25	0	0,00
Total UB	53,95	54,08	54,07
Zone UC	3,84	3,94	3,94
Zone UJ	0,58	0,59	0,59
Zone UX	4,88	4,88	4,88
UXa	1,49	1,47	1,47
Total UX	6,37	6,36	6,36
Total zones urbaines	93,47	93,68	93,68
Zone 1AU			
1AUa	1,12	2,12	2,12
1AUb	2,75	2,74	2,74
1AUx	1,22	1,23	1,23
Total zone 1AU	5,09	6,09	6,09
Zone 2AU	0,96	0,95	0,95
Total zones à urbaniser	6,05	7,04	7,04

	<i>P.L.U. anciens plans</i>	<i>P.L.U. nouveaux plans</i>	<i>Modification n°1</i>
Zones Agricoles			
Zone Ac			
Lembach	5,48	5,48	5,22
Mattstall	3,81	3,81	3,81
Pfaffenbronn	8,51	8,5	8,32
Ac1 Pfaffenbronn	1,91	1,91	1,91
Disteldorf	3,93	3,93	3,93
Total zone Ac	23,64	23,64	23,20
Zone Ai			
Lembach	2,29	25,32	25,32
Mattstall	17,8	11,42	11,42
Pfaffenbronn	109,42	108,61	108,80
Total zone Ai	129,51	145,35	145,53
Total zone agricole	153,15	168,98	168,73
Zones Naturelles			
Na	27,88	28,14	28,14
Nb	0,92	0,92	0,92
Nc	4,23	4,24	4,24
Ne	0,15	0,37	1,69
Nf	12,9	12,90	12,90
Ng	1,92	1,91	1,91
Nj	1,06	1,06	1,06
Nm	30,9	30,92	30,92
Ns	1,55	1,56	1,73
Nv	268,23	270,90	270,90
Nvp	87,21	87,27	87,27
N	4 199,38	4 192,11	4190,87
Total zones naturelles	4 636,33	4 632,30	4 632,55
TOTAL	4 889	4 902,00	4 902,00