

Table des matières

Règlementation PLUI – Règlement écrit.....	1
1. Zone UB - Réintroduire une réglementation sur l'entrée principale de la construction.....	1
2. Dispositions applicables à toutes les zones : Précision sur la circulation des véhicules.....	3
BARR – SECTEUR « JEAN HERRMANN / CHEMIN DE ZELLWILLER » - Contributions.....	5
1. Création de 3 zones de perméabilisation des sols et de conservation des ilots de fraîcheur	5
2. Projet de modification n°2 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – Note de présentation – correction.....	9
Secteur LERCHENBERG.....	11
Règlement graphique : Création d'une zone à hauteur limitée	11

Règlementation PLUI – Règlement écrit

1. Zone UB - Réintroduire une réglementation sur l'entrée principale de la construction

SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 9 UB : Insertion dans le contexte

Dans la proposition de règlement écrit page 59 : il est proposé la suppression du paragraphe 2. Cet article précise que l'entrée principale du bâti doit être adaptée à la configuration du site et au niveau de la voie publique.

Dans sa proposition de modification, l'article 9 UB renvoie ainsi aux dispositions applicables à toutes les zones. Sauf que dans les dispositions applicables à toutes les zones, **il n'y est mention d'aucune règle applicable en termes d'entrée dans les constructions.**

Article 10 UB : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Page 62 - Suppression du règlement Article 5.1 dernier paragraphe précise qu'un des accès, entrée principale ou garage devra se faire au niveau du terrain avant travaux.

Conséquences de ces suppressions :

Ces articles visent à ce que les constructions ne disposent que d'une seule entrée principale et qu'elle puisse être adaptée au site et au niveau de la voirie. La suppression de ces 2 articles et l'absence de dispositions dédiées dans les dispositions applicables à toutes les zones, entraînent un « **vide** » dans la manière dont les entrées des constructions pourront être créées.

Ainsi, nous pourrions voir dans le paysage la construction nouvelle d'immeubles dont les entrées pourront se faire pour chacun des logements, via un escalier, au R+1 voir R+2 ou encore par les combles.

Cette situation va à l'encontre de la conservation de l'homogénéité du territoire et n'est compensée par aucun article visant à garantir la sécurité des accès en hauteur.

Propositions :

1. Conserver l'article 9 UB paragraphe 2
2. Venir préciser qu'une seule entrée ne peut être considérée comme entrée principale par bâtiment.
3. Venir préciser qu'une entrée de garage n'est pas comptabilisé comme entrée principale.

De sorte, nous pourrions disposer d'un article complet non contradictoire régissant les entrées dans la zone de la manière suivante : *Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique. Une seule entrée principale est autorisée par bâtiment. Une entrée de garage n'est pas comptabilisée comme entrée principale.*

Note : Nous vous laissons le soin d'apprécier si cette définition doit être reportée ou non dans les dispositions applicables à toutes les zones.

Extraits règlement écrit :

SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 9 UB : Insertion dans le contexte

- ~~1. La pente du terrain naturel doit être préservée.~~
- ~~2. Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique.~~

~~Les constructions*, aménagement et installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".~~

PLUi Communauté de Communes du Pays de Barr
Règlement

PLUi Pays de Barr – Projet de modification n°2 Dossier d'enquête publique

- 62 -

~~5. Remblais~~

- ~~— Les remblais en forme de taupinière sont interdits, sauf si ceux-ci sont imposés par une servitude publique.~~
- ~~— Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.~~
~~Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines ou la prise en compte d'un risque ou d'une servitude publique.~~
- ~~— Sauf disposition contraire exigée par une servitude publique, un des accès (entrée principale ou entrée de garage) devra se faire au niveau du terrain naturel avant travaux.~~

2. Dispositions applicables à toutes les zones : Précision sur la circulation des véhicules

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

La modification de l'article 19 de la sous section 4 va dans le sens de la sécurisation des manœuvres et la prise en compte de l'augmentation des gabarits des véhicules.

La note de présentation dans son article K mentionne que les modifications visent à ce que [...] *des espaces de manœuvre et de circulation au sein des parkings collectifs* [...]

Il nous semble néanmoins utile de préciser que le paragraphe 1.5. ne précise pas que les manœuvres de retournement doivent se faire sur le terrain visé par la construction de collectif.

Conséquence

Sans cette précision, il pourrait être admis qu'une zone de stationnement d'un collectif se situe en bordure de voirie et que la manœuvre de retournement puisse se faire directement sur la voie publique. Ce qui limite l'effet de sécurisation souhaité des manœuvres pour les habitats collectifs.

Proposition : compléter l'article 1.5. de la manière suivante

Les espaces de stationnements collectifs* doivent prévoir des espaces de circulations, de manœuvres et de retournements suffisants **au sein des parking collectifs** pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité et de manière aisée.

Extraits règlements écrits :

SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

Article 19 : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Dispositions générales stationnement automobile

- 1.1. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de ~~2,50 x 5 mètres~~ 2,60 x 5,30 mètres, non pris en compte les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- 1.2. A l'exception des constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction* ou installation* nouvelle, autorisée par le présent règlement, doivent être assurées en-dehors du domaine public affecté à la circulation automobile. Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.
- 1.3. Une place de stationnement réglementaire ne peut constituer un accès* à une autre place.
- 1.4. Pour les espaces de stationnements collectifs*, les places de stationnement situées dans des espaces clos et boxés ne sont pas prises en compte pour répondre aux obligations réglementaires imposées par le présent règlement.
- 1.5. Les espaces de stationnements collectifs* doivent prévoir des espaces de circulations, de manœuvres et de retournements suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité et de manière aisée.
- 1.6. Pour les parcs de stationnement collectif*, les éventuelles rampes d'accès* entre les niveaux doivent permettre le croisement de deux véhicules. La largeur de la rampe ne peut être inférieure à 5,5 mètres.
- 1.7. Sauf impossibilité technique démontrée, les emplacements de stationnement extérieurs seront réalisés avec des revêtements perméables*.
- 1.8. Les nouvelles rangées de garage en surface sont interdites sur un linéaire supérieur à 10 mètres.

Extrait note de présentation

K. AMELIORATION DES CARACTERISTIQUES DES AIRES DE STATIONNEMENT VELO ET AUTOMOBILE (ARTICLE 19)

a. Présentation, explications, justifications

Les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones portant sur les types et principales caractéristiques des aires de stationnement sont améliorées et complétées :

- Sensible augmentation de la dimension réglementaire de la place de stationnement voiture pour mieux correspondre aux véhicules actuels et assurer leur bon usage (2,60 x 5,30 mètres par place au lieu de 2,50 x 5 mètres actuellement).
- Introduction de dispositions visant à assurer l'usage des places dans de bonnes conditions : encadrement des espaces de manœuvre et de circulation au sein des parkings collectifs, interdiction des places en enfilade, non-comptabilisation des places boxées dans les obligations réglementaires, ...
- Intégration de règles qualitatives : obligation de revêtements perméables, interdiction des rangées de garages.
- Intégration d'obligations au profit du stationnement des bicyclettes pour un meilleur déploiement des mobilités alternatives à la voiture.

Préambule – Reprise des éléments rédigés dans « *Orientations d'aménagement et de programmation* » (OAP)

L'urbanisation de la zone est phasée dans le temps, afin de permettre un développement progressif et raisonné du secteur, tel que cela figure dans le schéma d'aménagement ci-après. Ces phases expriment un ordre de priorité suivant lequel les opérations doivent être réalisées.

La phase 1 à l'Est (1.8 ha), est urbanisable immédiatement (se référer à l'OAP thématique « Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » en début de document).

La phase 2 à l'Ouest (1.8 ha), est urbanisable à partir de 2032 (se référer à l'OAP thématique « Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » en début de document) et après achèvement de l'aménagement de la phase 1.

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble qui doivent couvrir la totalité de chacune des deux phases. Elles ne doivent pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.



1. Création de 3 zones de perméabilisation des sols et de conservation des ilots de fraîcheur

Constat :

La mesure d'insertion environnementale présente en page 56 du document « **Orientations d'aménagement et de programmation** » propose la création d'un arbre fruitier par parcelle.

A noter que sur le plan cadastral, la phase Est ne représente qu'une seule parcelle, cela reviendrait à un arbre fruitier pour environ 1ha.

Cette mesure est jugée insuffisante pour compenser la perte de perméabilisation des sols et du bénéfice des ilots de fraîcheurs de la zone actuellement végétalisée sur près de 4 ha (phase Est et Ouest). Perte induite par l'urbanisation future de la zone très enclavée et déjà urbanisée sans son pourtour.

4. Intégration environnementale et paysagère

Mesures d'insertion environnementale

La préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec 1 arbre fruitier d'essence locale par parcelle minimum.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables

Propositions :

1. Dans un contexte de réchauffement climatique créant un ruissellement des eaux et des vagues de chaleurs plus importantes. Proposition d'inscrire **3 zones non constructibles** ayant vocation à conserver une perméabilisation des sols et îlots de fraîcheur dans un contexte d'ouverture immédiate à l'urbanisation de l'ensemble de la zone :



2. Création des fonds de parcelles à végétaliser en zone sud sur comme indiqué sur le document OAP

Mesures d'insertion paysagère

L'alignement d'arbres qui accompagne la voie ferrée à l'Ouest de la zone devra être préservé.

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Elles devront donc comporter des toitures à pentes. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site (maximum R+2 à R+3).










La voirie et les cheminements piétons-cycles seront végétalisés. Ils pourront comporter plusieurs strates végétales (alignements d'arbres de haute tige, haies vives, plantations herbacées, ...) constituées d'essences locales.

Les fonds de parcelles en limites Sud et Nord de la zone devront être végétalisés afin d'assurer une transition végétale entre les futures constructions et le tissu urbain.

Ce qui est compatible avec le schéma de principe d'aménagement :

7. Schéma de principes d'aménagement



- | | |
|---|--|
|  Périmètre de l'OAP |  Chemin existant à aménager |
|  Accès à la zone à prévoir |  Cheminement doux à aménager |
|  Voie existante |  Espace public à aménager |
|  Voie à créer |  Fonds de parcelles à végétaliser |
| |  Boisements à conserver / à créer |

b. Adaptation aux changements climatiques

Rappel des incidences du PLUi en vigueur

Adaptation aux changements climatiques	<i>Au regard des mesures du PLUi en vigueur, Incidences positives</i>	<i>Au regard des mesures du PLUi en vigueur, Incidences négatives résiduelles</i>
	<p><i>L'adaptation aux événements pluvieux extrêmes est localement améliorée grâce à la gestion alternative des eaux pluviales et la préservation du fonctionnement hydraulique des cours d'eau et des sols.</i></p>	<p><i>Le développement du territoire prévu par le PLUi induit une consommation résiduelle de milieux naturels servant à la régulation thermique du territoire.</i></p> <p><i>Le développement du territoire prévu par le PLUi induit une imperméabilisation résiduelle des sols pouvant accroître le ruissellement des eaux pluviales.</i></p>

Incidences de la modification n°2

Adaptation aux changements climatiques	<i>Au regard des mesures du PLUi en vigueur, Incidences positives</i>	<i>Au regard des mesures du PLUi en vigueur, Incidences négatives résiduelles</i>
	<p>Certains points de la modification contribuent à augmenter la part de nature dans les espaces urbains comme par exemple à Bourgheim, participant à l'adaptation au changement climatique.</p> <p>L'augmentation des ratios minimaux d'espaces verts sur les zones UB, UC et IAU ainsi que la limitation de l'emprise au sol maximale des constructions sur ces mêmes zones permet également de préparer le territoire au changement climatique.</p> <p>Le nouveau règlement écrit impose que les espaces de stationnement soient réalisés en revêtements perméables et soient arborés sur certaines zones.</p> <p>Ces éléments sont l'occasion d'assurer une désimperméabilisation des sites pour réduire les ruissellements et contribuer à créer des îlots de fraîcheur.</p> <p>Les incidences de la modification n°2 sont ainsi <u>positives</u> du point de vue de l'adaptation au changement climatique.</p>	<p>/</p>

2. Projet de modification n°2 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – Note de présentation – correction

Constat : Le secteur JEAN HERRMANN / CHEMIN DE ZELLWILLER de BARR est actuellement en zone IAU. Le règlement graphique indique une hauteur de 9m ET.

La note de présentation indique vouloir lisser les hauteurs maximales autorisées dans l'ensemble des zone IAU à hauteur de 8m ET permettant ainsi [...] *l'intégration de petits collectifs de type « rez-de-chaussée+1+combles », la hauteur maximale de l'ensemble des zones IAU du territoire est lissée à 8 mètres à l'égout (zonage), dans la limite de 3 niveaux maximum (règlement écrit). [...]*

Sauf erreur, la note **OAP** vient en contredire la **note de présentation** indiquant des constructions possibles jusqu'à 4 niveaux (R+3 = 4 niveaux / RdC / 1 / 2 / 3).

Extrait OAP :

56

4. Intégration environnementale et paysagère

Mesures d'insertion environnementale

La préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec 1 arbre fruitier d'essence locale par parcelle minimum.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

Mesures d'insertion paysagère

~~L'alignement d'arbres qui accompagne la voie ferrée à l'Ouest de la zone devra être préservé.~~

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Elles devront donc comporter des toitures à pentes. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site (maximum R+2 à R+3).

La voirie et les cheminements piétons-cycles seront végétalisés. Ils pourront comporter plusieurs strates végétales (alignements d'arbres de haute tige, haies vives, plantations herbacées, ...) constituées d'essences locales.

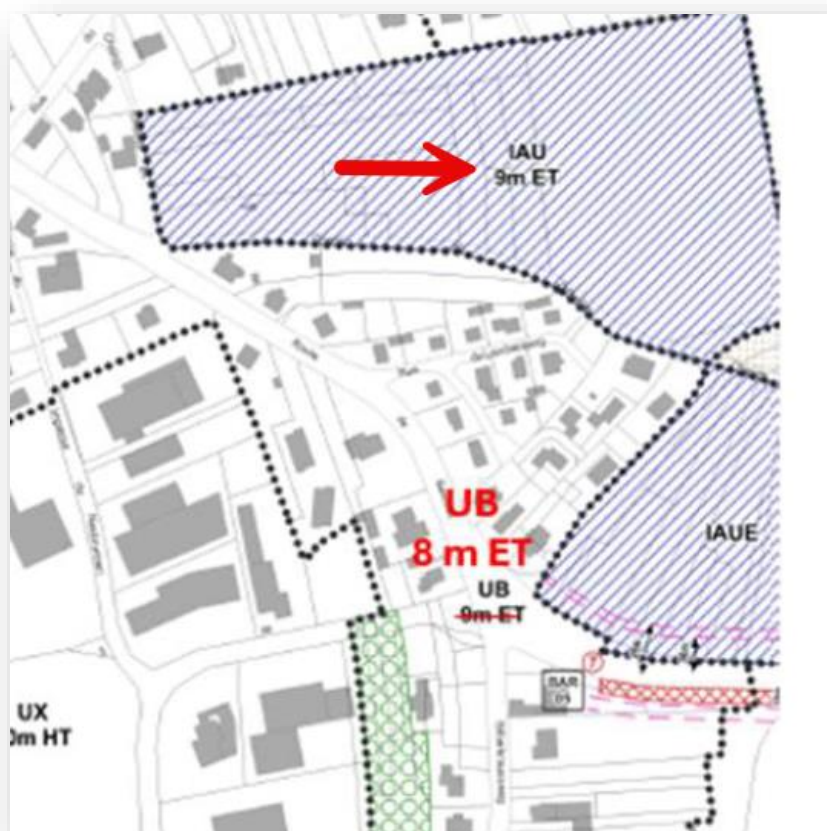
Les fonds de parcelles en limites Sud et Nord de la zone devront être végétalisés afin d'assurer une transition végétale entre les futures constructions et le tissu urbain.

- Augmentation / lissage des hauteurs maximales autorisées dans l'ensemble des zones à urbanisation future à vocation mixte (IAU) du territoire :

Actuellement, les hauteurs maximales autorisées dans les zones IAU inscrites au règlement graphique sont aléatoires et représentent un héritage des anciens documents d'urbanisme communaux. Notamment, nombre de zones IAU sont limitées à 5 mètres à l'égout, ne permettant que des typologies pavillonnaires (gabarit « rez-de-chaussée + combles »). Afin de favoriser la densité des futures opérations et la diversité des formes d'habitat imposée par l'OAP « habitat », notamment par l'intégration de petits collectifs de type « rez-de-chaussée+1+combles », la hauteur maximale de l'ensemble des zones IAU du territoire est lissée à 8 mètres à l'égout (zonage), dans la limite de 3 niveaux maximum (règlement écrit). Une seule zone IAU est maintenue à 5 mètres à l'égout, au Nord d'Itterswiller, car la zone est située sur une ligne de crête et des bâtiments à 3 niveaux n'y sont pas souhaitables dans le paysage.

Proposition :

1. De préciser dans le document **OAP ainsi que dans le règlement écrit** que la zone qui règlera le secteur JEAN HERRMANN / CHEMIN DE ZELLWILLER en IAU sera limitée à 3 niveaux conformément à la note de présentation relative à la zone, IAU Page 43 : **à R+1+Combles ce qui correspond à 3 niveaux.**
2. De reporter dans la **note de présentation** page 45 la modification de la hauteur en zone IAU à 8m ET



Secteur LERCHENBERG

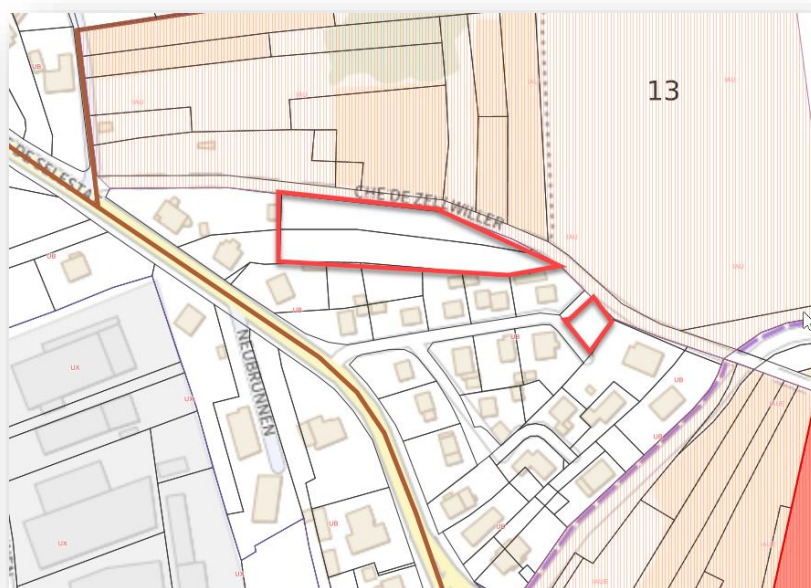
Règlement graphique : Création d'une zone à hauteur limitée

Constat :

La modification du PLUI propose une modification des hauteurs de la zone UB de 9m à 8 m ET. Ce qui pourra donner lieu à des constructions maximales de 8m ET + 5m de sous pente autorisé = **13 mètres** de hauteur faîtière.

Les parcelles 0070, 0586 et 598, section 13 se situent en zone UB. Ces parcelles mentionnées se situent géographiquement au sein du vieux lotissement du « Lerchenberg » créé dans les années 1960. Ces parcelles ne sont pas séparées ni par une route, ni par un chemin du lotissement actuel, et sont donc directement accolées aux parcelles déjà construites du lotissement.

Ce lotissement résidentiel est composé exclusivement de maisons individuelles en R+1 ou R +comble de type pavillonnaire. La **hauteur de faîtière** des bâtiments varie entre **6m et 9m**.



Contribution :

Inscrire au règlement graphique, à l'instar de la bande au Bodenreben cf. ci-dessous, et cela pour les mêmes raisons, une zone à hauteur limitée à **5m ET** pour les parcelles 0070, 0586 et 598, section 13.

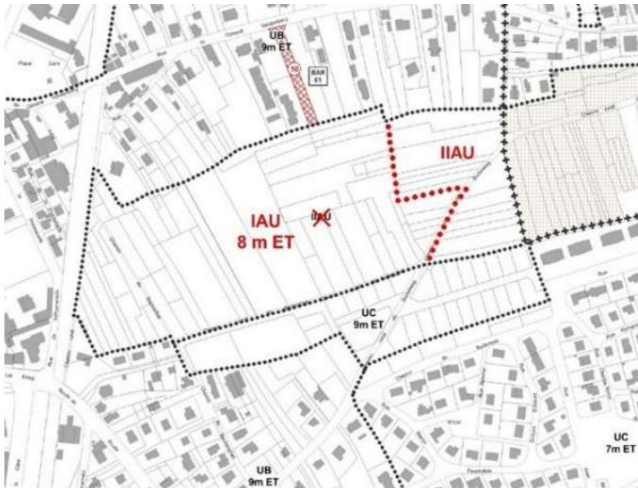
Cette hauteur permet des constructions de gabarit conforme aux constructions avoisinantes et directes (5m ET + 5m sous pente = 10 mètres maximum) dans le respect du cadre de vie du secteur, sans s'opposer à des formes urbaines plus denses de type intermédiaires, habitat groupé ou maisons en bande par exemple.



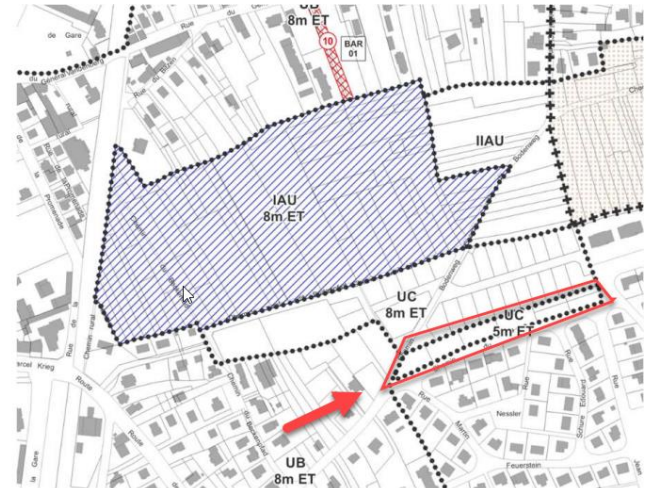
Extrait MAPS point de vue rue du Lerchenberg :



*Extrait du règlement graphique (zonage) :
Modification proposée*



Modification



b. Traduction dans le PLU

Ce point de modification concerne :

- le règlement graphique ou zonage (plan de zonage n°8 au 1/2000^e) : création d'un secteur UC à 5 m à l'égout de toit (ET) sur les parcelles section 13 n° 510, 509, 589, 588, 501, 502, 505, 506.

Extrait du zonage modifié :



Aussi, la modification vise à créer un secteur de zone UC sur cette bande de parcelles dont la hauteur maximale est limitée à 5 mètres à l'égout de toit (correspondant à 10 mètres au faîtage selon le règlement écrit de la zone UC). Cette hauteur permet des constructions de gabarit conforme aux constructions avoisinantes dans le respect du cadre de vie du secteur, sans s'opposer à des formes urbaines plus denses de type intermédiaires, habitat groupé ou maisons en bande par exemple.

Visuel en **rouge** la zone accordée Bodenreben et en **vert** la zone concernée par la demande :

