

Contribution dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLUi du Pays de Barr

Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Monsieur le Président de la Communauté de Communes,

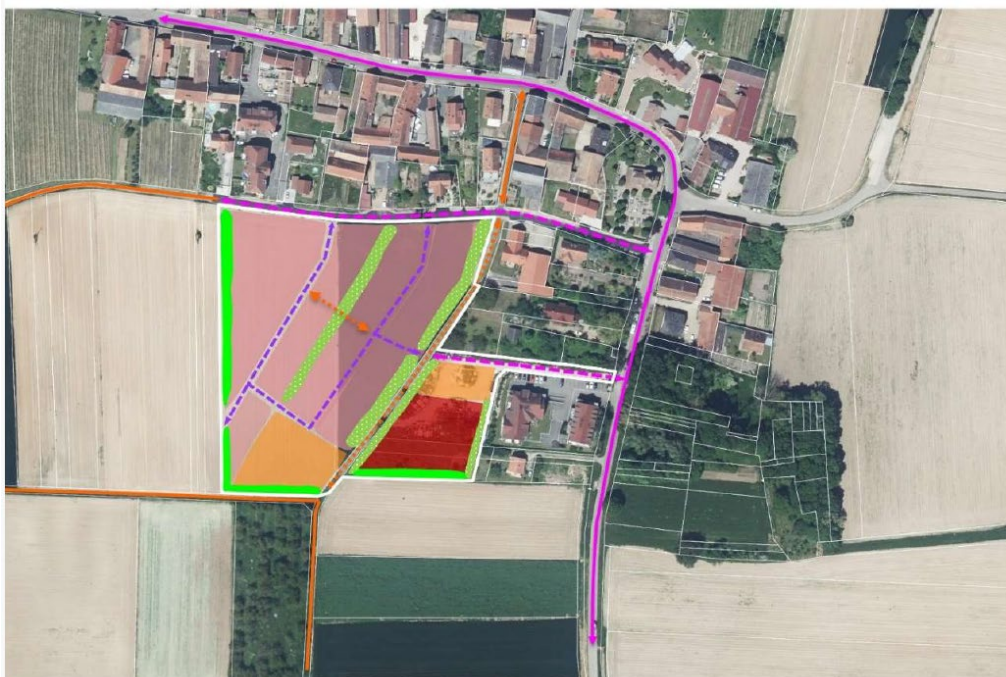
Le Crédit Mutuel Aménagement mène actuellement, en partenariat avec la commune d'Epfig, l'opération d'aménagement « Les Marguerites », située rue des Champs. Cette opération a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 16 mai 2025.



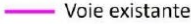

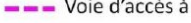

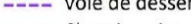

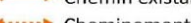


Le projet a été conçu en compatibilité avec les orientations de l'OAP communale du secteur ainsi qu'avec les OAP thématiques en vigueur, notamment en matière de diversité des formes urbaines et de densité (OAP Habitat), conformément aux orientations du SCoT du Piémont des Vosges.

Il prévoit ainsi environ 62 logements, dont 10 logements locatifs sociaux, pour une densité brute d'environ 25 logements par hectare, répartis entre habitat individuel, habitat groupé (maisons en bande) et habitat collectif.

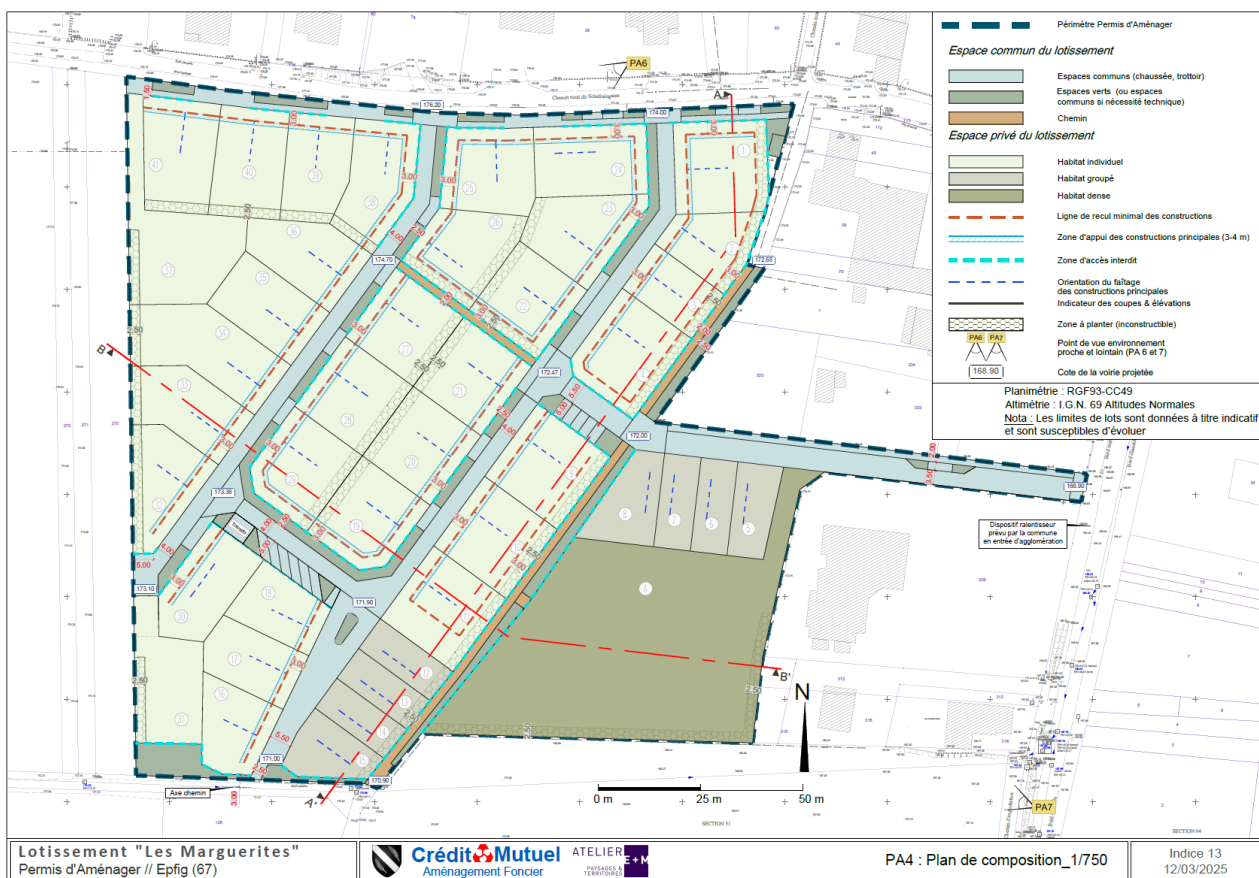
Rappel du schéma de principe de l'OAP 18 – secteur rue des Champs à Epfig, en vigueur

7. Schéma de principes d'aménagement



 Périmètre de l'OAP	 Habitat collectif
 Voie existante	 Habitat en bande
 Voie d'accès à la zone à créer / à aménager	 Habitat individuel et/ou accolé
 Voie de desserte interne à créer / à aménager	 Transition végétale en limite de zone à créer / à aménager
 Chemin existant	 Fonds de parcelles à aménager
 Cheminement doux à aménager	

Extrait du plan de composition du permis d'aménager délivré



Dans le cadre de la modification du PLUi en cours, l'évolution proposée de l'OAP thématique « Habitat », et en particulier la précision apportée à la définition de l'habitat groupé (« maisons accolées, maisons bi-famille, formes intermédiaires ou collectifs... »), introduit une clarification utile des typologies admises.

En effet, l'OAP n°18 « Rue des Champs » distingue actuellement habitat collectif et habitat en bande dans :

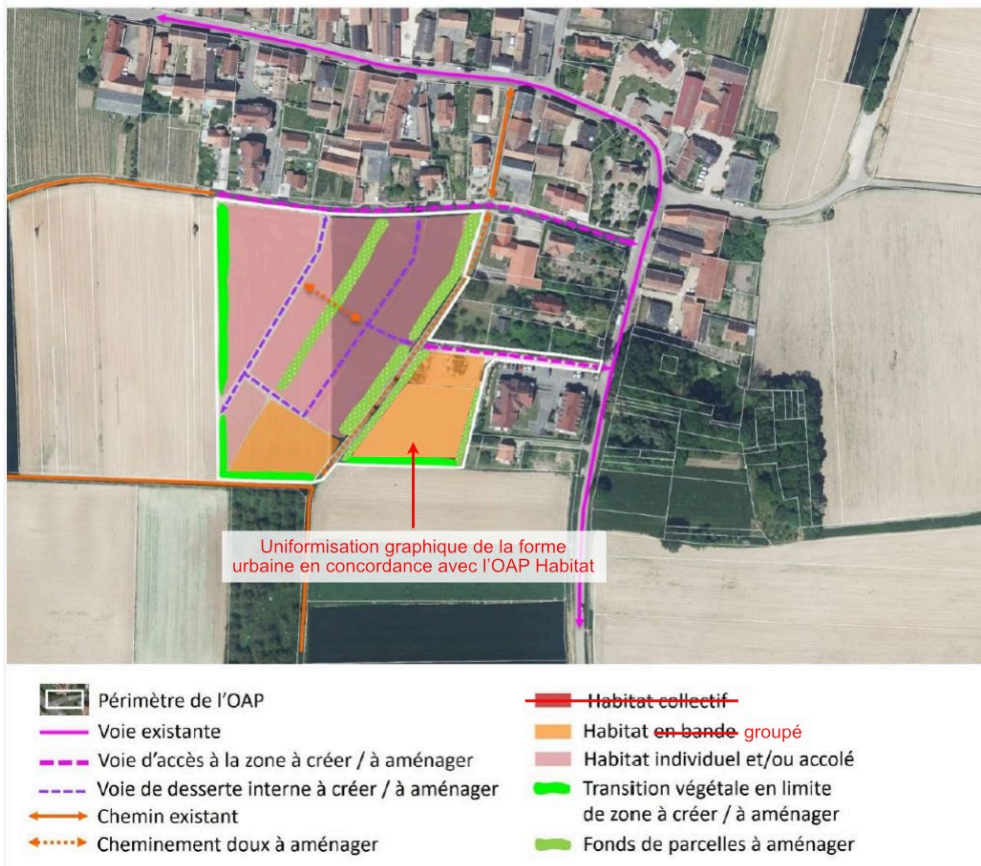
- Le paragraphe 6 « Programmation et formes urbaines »,
- Le paragraphe 7 « Schéma de principes d'aménagement ».

Dans un souci de cohérence avec l'évolution proposée de l'OAP thématique « Habitat », il apparaît pertinent d'harmoniser la rédaction de l'OAP du secteur « Rue des Champs ».

A ce titre, il est proposé :

- D'adapter le paragraphe 6 « Programmation et formes urbaines » afin de préciser que les formes urbaines devront être variées et se composer d'habitat individuel en franges Nord et Est, ainsi que d'habitat groupé comprenant notamment des maisons en bande, accolées ou bi-familles, des formes intermédiaires et/ou collectif ;
- D'harmoniser le paragraphe 7 « Schéma de principes d'aménagement » et sa légende afin d'assurer la cohérence avec cette définition élargie de l'habitat groupé.

7. Schéma de principes d'aménagement



Cette évolution constituerait une mise en cohérence avec le projet de modification n°2 en cours de l'OAP thématique « Habitat » et permettrait d'introduire une souplesse opérationnelle adaptée aux besoins identifiés localement, notamment sur la partie Est de l'opération, sans remise en cause des objectifs de densité ni de mixité sociale définis par le PLUi et le SCoT.

Elle sécuriserait également l'évolution envisagée du projet dans le cadre d'un futur permis d'aménager modificatif, tout en maintenant la possibilité de réaliser des maisons en bande si nécessaire.

Au regard de ces éléments, nous sollicitons la prise en compte de cette proposition d'harmonisation dans le cadre de la présente procédure de modification.

Nous vous remercions de l'attention portée à la présente observation et restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.