

**Communauté de Communes du
Pays de la Zorn**
Monsieur le Commissaire-
Enquêteur
73 route de Strasbourg
67270 HOCHFELDEN

Dabo, le 5 mai 2022

Affaire suivie par :

Nos Réfs :

Objet : Observations de la Société dans le cadre de la procédure
d'enquête publique relative à la modification n° 1 du PLU de la Communauté de Communes
du Pays de la Zorn

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Par un arrêté du 15 mars 2022, le Président de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n° 1 du PLU de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn.

En sa qualité d'aménageur et en vue de la réalisation d'un lotissement sur la zone 1AU du secteur de la rue de la République à SCHWINDRATZHEIM, la Société I est directement intéressée par cette procédure.

En effet, le projet de modification n° 1 du PLU de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn porte notamment sur une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui est applicable au périmètre de cette opération d'aménagement.

A ce titre, la Société entend formuler les observations suivantes :

1.

Page 136 des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU, il est mentionné, au paragraphe c) Aménagement :

« Les espaces publics (voirie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme 15% de la surface de la zone ».

De plus, dans le même document, au paragraphe e) Transport et déplacement, sont décrits les espaces publics attendus :

- un axe principal comportant « une noue permettant la récupération des eaux pluviales dans un espace végétalisé paysagé », ainsi qu'un stationnement le long de cette voie principale, et une bande « plantée par des arbres à hautes tiges à feuille caduque » ;

- des « voies secondaires reliées à la voirie principale [...] permettant de rejoindre les points d'entrée du futur quartier d'Hochfelden, ainsi que la rue des Vosges » ;
- un « cheminement doux au sein de l'opération au nord de la rue des Vosges qui intègre la gestion des eaux de ruissellement dans un espace végétalisé de transition » ;

l'ensemble de ces ouvrages étant organisé selon le schéma repris en page 138 de la modification du PLU portant sur les OAP.

Le cumul de ces préconisations obligeant à réaliser un axe principal de grande largeur, à anticiper la desserte d'un futur quartier et à déployer des cheminements doux en site propre nous semble incompatible avec l'objectif strict des 15% d'espaces publics.

Afin de garantir la qualité des espaces publics, nous proposons de modifier le pourcentage de 15% en indiquant qu'il s'agit d'une surface minimale.

Toutefois, afin de limiter la consommation foncière sur l'espace public, nous préconisons :

- d'ouvrir la possibilité de gérer les eaux pluviales par d'autres dispositifs que les noues, tout en imposant un recours, même partiel, à l'infiltration. Nous proposons la rédaction suivante :

« Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont répartis sur le site sous forme de noue paysagée, de bassin ou de tranchée d'infiltration. Le choix du dispositif se fera en fonction du dispositif technique le plus adapté à la configuration des lieux ».

- de supprimer l'obligation de réaliser « un cheminement doux au sein de l'opération au nord de la rue des Vosges qui intègre la gestion des eaux de ruissellement dans un espace végétalisé de transition ».

En effet, ce passage risque de perturber la tranquillité et l'intimité des riverains des constructions déjà existantes, sans apport concret en termes de déplacement dans le nouveau quartier. De plus, la noue sera inutile puisque le ruissellement sera déjà géré par le reste de l'aménagement amont du lotissement.

Nous proposons, à la place, de prolonger la transition végétale sur une épaisseur de 2 mètres d'arbustes et d'arbres d'essences locales diversifiées, le long du périmètre en limite avec l'habitat existant au nord de la rue des Vosges.

2.

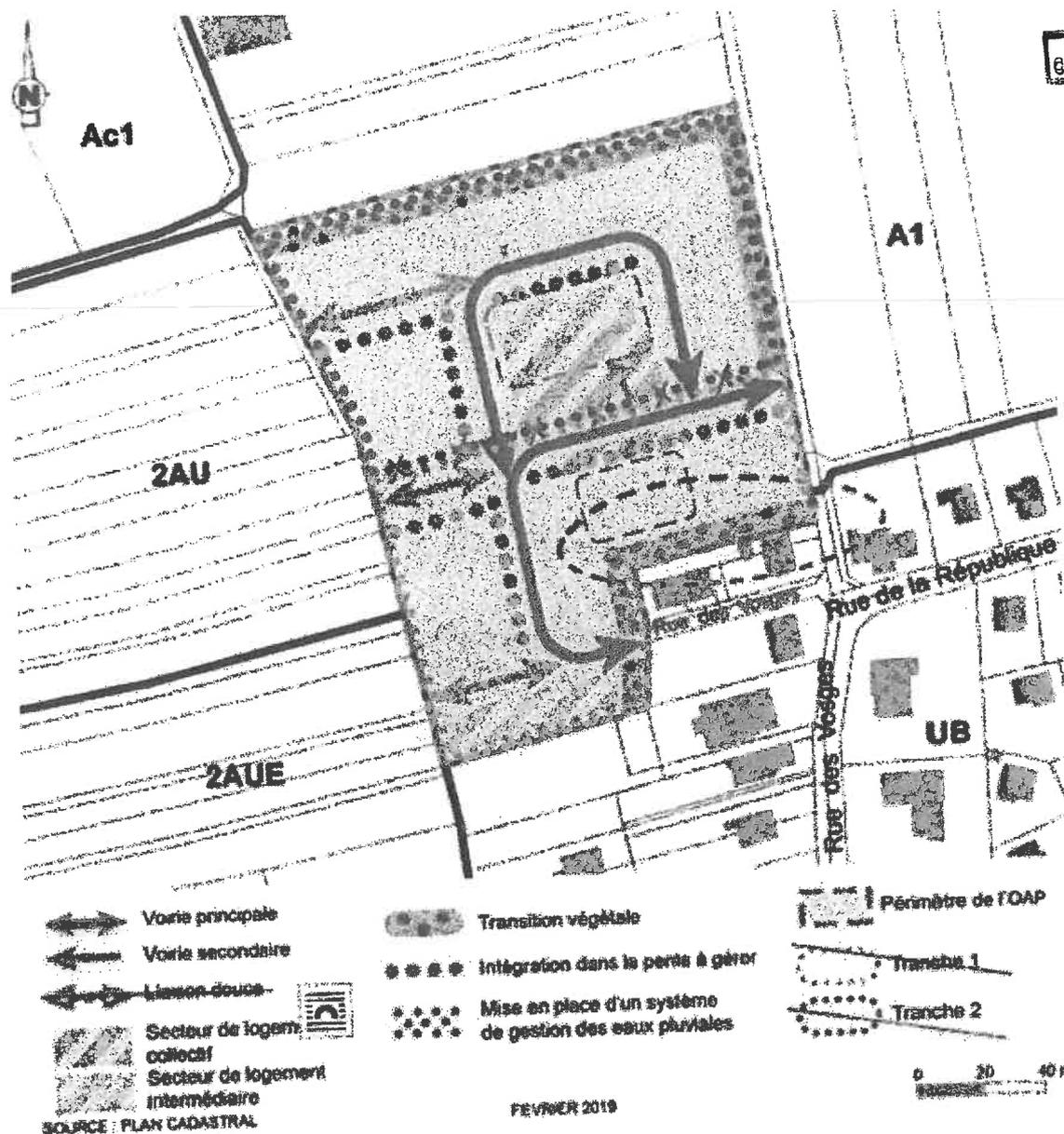
Dans la continuité de la réflexion portant sur la tranquillité et l'intimité des riverains (et donc l'acceptabilité du projet de lotissement dans son ensemble), il nous paraît également cohérent de recentrer la densité au cœur du lotissement, et l'éloigner des constructions existantes

3.

Le schéma en page 138 de la modification du PLU portant sur les OAP fait apparaître 2 tranches sans qu'aucune indication d'échelonnement dans le temps ne soit apportée. Nous proposons de supprimer cette notion de tranche.

4.

Au vu des 3 premiers points, nous proposons le schéma d'OAP suivant



5.

Nous sommes tout à fait favorables à la suppression de la mention « l'urbanisation de la zone est envisagée après 2025 ».

Telles sont nos observations sur lesquelles nous vous demandons d'émettre un avis favorable afin que la Communauté de Communes du Pays de la Zorn puisse en tenir compte dans le cadre du projet de modification n° 1 du PLU.

Vous remerciant par avance, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, en l'assurance de notre considération distinguée.