

DANIEL SUR

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Observations et remarques sur le règlement du
PLU de la Zone mis à l'enquête publique dans le
cadre de l'instruction des demandes d'urbanisme
futur (cf. liste jointe)

Remarques sur le règlement du PLU du Pays de la Zorn mis à l'enquête publique

Observation 1

En zone UA, la rédaction du 2.1.1 mérite d'être clarifiée ; en effet comment la situation a la date d'approbation du PLU pourra t'elle être connue dans le temps ?

Observation 2

En zone UA, la rédaction du 2.1.4 mérite d'être clarifiée, peut-être par un schéma, pour préciser ce qui définit l'arrière dans les dispositions générales.

Observation 3

En zone UA, pour le point 2.2.18. , la clôture sur rue est constituée soit :

- d'un dispositif à claire voie éventuellement doublé d'une haie,
- d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire voie....

2.2.21. Les clôtures ont une hauteur maximale 2 mètres.

Mais est ce que Le mur bahut (plein) n'est pas règlementé en hauteur ?

Observation 4

En zone UA, pour le point 2.3.3. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Est-ce que l'on peut les déplacer ailleurs sur le terrain si on les remplace ?

Observation 5

En zone UA, pour le point 2.4.- UA – STATIONNEMENT. Est-ce une volonté de ne règlementer que le stationnement pour les logements / hébergements ?

Observation 6

En zone UA, au point 2.4.3., le nombre de place de stationnement doit tenir compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

Comment ce nombre de places peut-il être évalué par les pétitionnaires ?

Observation 7

En page 27, pour la zone UA : 2.2.5. L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les façades présentant des modénatures (colombage, pierre de taille, etc.).

Peut-être définir le terme « modénatures » dans le lexique ?

Observation 8

En page 28, pour la zone UA , le point 2.2.14. : En cas de réparation partielle, extension de construction existante, la couleur de la toiture peut être de la couleur initiale.

Ne faudrait-il pas clarifier, voire rendre obligatoire, car les patchworks de tuiles ce n'est pas très glorieux.

Observation 9

En zone UB, la rédaction du 2.1.1 mérite d'être clarifiée ; en effet comment la situation a la date d'approbation du PLU pourra t'elle être connue dans le temps ?

Observation 10

En zone UB, pour le point 2.1.2. La façade sur rue de la construction principale doit être implantée :

- soit entre 3 et 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit dans l'alignement de la façade sur rue des constructions voisines, sauf rue de la Zorn et ruelle de fer à Hochfelden où un recul minimum de 1 mètre est obligatoire,
- soit à minimum 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, dans le secteur UB1.

Et si on souhaite implanter une annexe à l'avant, ce n'est pas la construction principale, donc pas règlementée ?

Observation 11

En zone UB, la rédaction du 2.1.5 mérite d'être clarifiée, peut-être par un schéma, pour préciser ce qui définit l'arrière dans les dispositions générales.

Observation 12

En zone UB, pour le point 2.1.9. , les constructions sont implantées :

- soit sur limite séparative, sauf si un schlupf existe,
- soit en recul avec un minimum de 0,40 mètre et un maximum de 0,80 mètres,
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée soit égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ne faudrait-il pas préciser de tout point ?

Observation 13

En zone UB, pour le point 2.2.6. la toiture de la construction principale a un aspect tuile terre cuite ?, sauf pour les toitures terrasses. De ce fait on interdit le bac acier, les poly tuiles... rien pour la couleur.

Est-ce bien la volonté de ne pas traiter de la couleur ? Est-ce que cette formulation ne mérite pas d'être précisée ?

Observation 14

En zone UB, aux points 2.2.9. la clôture sur rue est constituée soit :

- d'un dispositif à claire voie éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire voie...

2.2.12. Les clôtures ont une hauteur maximale de :

- 1,20 mètre sur rue,
- 2 mètres en limite séparative.

Mais est ce que le mur bahut (plein) n'est pas règlementé en hauteur ?

Observation 15

En zone UB, pour le point 2.3.3. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Est-ce que l'on peut les déplacer ailleurs sur le terrain si on les remplace ?

Observation 16

En zone UJ, pour le point 2.1.1. Les extensions des constructions non conformes à l'alinéa précédent à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante par notamment une augmentation de l'emprise au sol.

La rédaction du 2.1.1 mérite d'être clarifiée ; en effet comment la situation existante a la date d'approbation du PLU pourra-t-elle être connue dans le temps ?

Observation 17

En zone UJ, pour l'implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.2. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées, à modifier ou à créer.

2.1.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales.

Peut-on clarifier, car visiblement pas de réglementation pour les autres constructions (voir si terrains en UJ avec limite publique) ?

Observation 18

En zone UE, au point 1.1.3. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non conformes à la vocation de la zone sont autorisés.

La rédaction mérite d'être clarifiée ; en effet comment la situation existante a la date d'approbation du PLU pourra-t-elle être connue dans le temps ?

Observation 19

En page 48, en zone UE, pour le point 2.1.4, des routes sont barrées dans le texte.

Est-ce normal ?

Observation 20

En zone UX, au point 1.1.3. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non conformes à la vocation de la zone sont autorisés.

La rédaction mérite d'être clarifiée ; en effet comment la situation existante a la date d'approbation du PLU pourra-t-elle être connue dans le temps ?

Observation 21

En UX, pour le point 2.1.1 les extensions des constructions non conformes à l'alinéa précédent à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

La rédaction mérite d'être clarifiée ; en effet comment la situation existante a la date d'approbation du PLU pourra-t-elle être connue dans le temps ?

Observation 22

En UX, pour le point 2.3.3. les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Est-ce que l'on peut les déplacer ailleurs sur le terrain si on les remplace ?

Observation 23

En Zone IAU, pour les points 2.2.2., la façade sur rue de la construction principale doit être implantée entre 3 et 5 mètres des voies et emprises publiques. En 2.2.3. Les annexes d'une construction principale doivent être implantées avec un recul de 3 mètres des chemins ruraux et des chemins d'exploitation

Les annexes ne sont règlementées que pour les chemins ruraux et d'exploitation. Donc les annexes peuvent se mettre à 1 mètre des voies ?

Observation 24

En Zone IAU, pour les point 2.2.7. , les annexes peuvent être en limite ou en recul de maximum 0,50 mètres des limites séparatives à condition que leur longueur cumulée sur une seule limite séparative ne dépasse pas 10 mètres.

Les constructions principales n'ont pas besoin de respecter les longueurs d'implantation sur limites ?

Observation 25

En Zone IAU, pour les points 2.3.9. la clôture sur rue est constituée soit :

- d'un dispositif à claire voie éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire voie.

2.3.10. Les clôtures ont une hauteur maximale de :

- 1,20 mètre sur rue,
- 2 mètres en limite séparative

Mais est ce que le mur bahut (plein) n'est pas règlementé en hauteur ?

Observation 26

Page 64 en zone 1AU pour le point 2.2.2 La façade sur rue de la construction principale doit être implantée entre 3 et 5 mètres des voies et emprises publique.

Dans la disposition en vigueur, à la première lecture on a l'impression qu'elle concerne que les voies publiques et les emprises publiques. Même si dans le titre les 2 adjectifs sont bien précisés, il vaut mieux être précis, surtout dans le cadre d'un futur lotissement où les voies d'alignement seront toutes privées au moment de l'instruction des PC des futures habitations.

Ne faudrait-il pas rédiger sous la forme suivante :

« La façade sur rue de la construction principale doit être implantée entre 3 et 5 mètres des voies publiques ou privées et emprises publiques,

Ou

La façade sur rue de la construction principale doit être implantée entre 3 et 5 mètres des voies et emprises publiques ou privées,

Observation 27

En zone IAUX, pour le point 2.5.2., le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation.

Comment ce nombre de places peut-il être évalué par les pétitionnaires ?

Observation 28

En page 78, pour la zone 1AUx, le point

2.2.9. La hauteur des constructions est limitée à :

- Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 30 : 15 mètres,
- Pour les toitures terrasses ou avec une pente inférieure à 30 : 12 mètres

Il manque le °, c'est-à-dire l'unité de mesure de la pente, il faudrait le rajouter.

Observation 29

En zone IAUX, pour le point 1.1.2., l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés.

La rédaction mérite d'être clarifiée ; en effet comment la situation existante à la date d'approbation du PLU pourra-t-elle être connue dans le temps ?

Observation 30

En zone A dans le tableau du règlement, on évoque les « installations techniques agricoles ». Ne faudrait-il pas préciser une définition de ces équipements ?

Observation 31

En zone A, pour le point 1.1.3 : est autorisée l'extension des constructions à destination d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU

☐ Si on est dans un changement de destination à usage destination d'habitation peut-on faire les 30 % ou bien faut-il que la construction soit déjà une habitation ? Dans le point plus haut on ne peut que faire des changements de destinations dans les volumes initiaux... donc mérite cela mérite d'être clarifié

La rédaction mérite d'être clarifiée ; en effet comment la situation existante à la date d'approbation du PLU pourra-t-elle être connue dans le temps ?

Observation 32

En zone A, pour le point 2.1.11., une distance maximale de 60 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës et non temporaires. Cela semble contraignant, notamment dans le cas d'un élevage, car pour des raisons de sécurité le hangar paille, fourrage n'est généralement pas intégré dans le même bâtiment, mais à 60 mètres. 2.1.12. L'alinéa précédent ne s'applique pas pour les bâtiments d'élevage avicole.

Est-ce bien la formulation voulue ?

Observation 33

En zone A pour les points :

2.1.13., en cas d'extension de construction existante à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, la surface de plancher maximale de la construction est limitée à de 220 m².

2.1.18. Pour les constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, en cas de transformation ou extension, la hauteur ne doit pas excéder la hauteur initiale.

2.2.7. En secteur A1, en cas d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, le volume et la pente de toiture doivent être respectés.

Invérifiable dans quelques années, ne faudrait-il pas reformuler ?

Observation 34

En zone A, le point 2.1.16. L'emprise au sol des constructions agricoles existantes est limitée à 30% de la surface de plancher initiale.

Ce sont les extensions qui sont limitées, il faudrait reformuler.

Observation 35

En page 94, pour la zone A, le point 2.1.7.

Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance minimum de 2 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.

Il manque le (s) à mètres. Y compris en page 96 un s à respectés.

Observation 36

En zone A1 pour le point 2.2.7, ne faudrait-il pas préciser que c'est la pente qui doit être respecté ?

Observation 37

En zone N, pour les points 1.1.3. , 2.1.3. , 2.1.11. , 2.1.12. , 2.1.13. , 2.1.18. , 2.2.6. .

La rédaction mérite d'être clarifiée ; en effet comment la situation existante a la date d'approbation du PLU pourra-t-elle être connue dans le temps ?

Observation 38

En zone N pour le point 2.1.19. la hauteur des constructions ne doit pas dépasser la ligne de crête.

Ne faudrait-il pas apporter des précisions pour permettre au pétitionnaire de savoir comment répondre à cette prescription ?

Observation 39

En ce qui concerne le règlement graphique traitant des chemins d'eau et des coulées d'eau boueuses, il serait peut-être opportun d'apporter des précisions sur la légende et le titre du plan pour gagner en lisibilité entre OAP et règlement.

Observation 40

En ce qui concerne les CEB, visiblement la prise en compte des chemins d'eau inscrits au plan graphique CEB font l'objet d'une OAP thématique. Les chemins d'eau qui ne sont pas inclus dans une zone d'aléa font l'objet de l'OAP. Il serait peut-être opportun d'apporter des précisions à ce sujet en page 110 du règlement écrit.

Observation 41

En ce qui concerne les CEB, il faudrait peut-être mieux préciser (mettre tout en gras) en page 110 que les dispositions réglementaires ci-dessous s'appliquent aux secteurs identifiés aux plans graphiques CEB et selon l'aléa connu et identifié sur ces plans

Observation 42

LIMITES SEPARATIVES (LEXIQUE NATIONAL)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Ne faudrait-il pas compléter par publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ?